

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

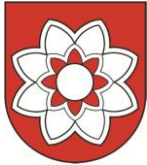
Str.1 / 7

Názov:

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č.4/2015 O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY,
ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO
VLASTNÍCTVE OBCE KOPLOTOVCE

Nahrádza/Dopĺňa: nový

Navrhovateľ:	Ing.J.Števík, Ing.R.Manduch
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	31.03.2015
Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa(15 dní pred prerokovaním):	31.03.2015
Termín uzávierky na predkladanie pripomienok (10 dní po vyvesení)	10.04.2015
Termín pre vyhodnotenie pripomienok (10 dní po vyvesení)	10.04.2015
Termín pre predloženie pripomienok poslancom (najneskôr 3 dni pred rokovaním)	12.04.2015
Zasielanie pripomienok:	
Pripomienky písomne	Obecný úrad Koptovce, s.č.28, 920 01 Koptovce
Pripomienky elektronicky	podatelna@koptovce.sk
Schválený dňa na rokovaní obecného zastupiteľstva	15.04.2015
Číslo uznesenia, ktorým bol schválený	Uznesenie č.IV/24/2015
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa	22.04.2015



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.2 / 7

Obec Koplotovce v súlade s § 6 zák. SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“).

§ 1

Úvodné ustanovenia

Toto nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „fond opráv“).

§ 2

Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

§ 3

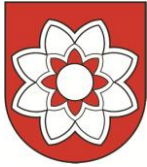
Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Podľa §18, ods. 2 zákona č.443/2010 vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne **minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
3. Obec Koplotovce určuje fond opráv vo výške **0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
4. Náklady na obstaranie nájomných bytov sú nasledovné:

Nájomné byty	Náklady na obstaranie (celkové m²)	Náklady na obstaranie na 1 m²	Fond opráv na 1 m² (0,5 %) ROČNE
Koplotovce 265	214 154 € (272,16)	786,87 €	3,93€
Koplotovce 267 Koplotovce 268	335 249 € (544,32)	615,90 €	3,08€
Koplotovce 271 Koplotovce 272	355 082 € (544,32)	652,34 €	3,26€
Koplotovce 273 Koplotovce 274	357 373 € (544,32)	656,55 €	3,28€

K uvedenej sume je potrebné prirátat príspevok do fondu opráv za spoločné priestory, ktoré sa vypočítajú podľa §5 ods.7 tohto VZN.

5. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch obecne zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.3 / 7

§ 4

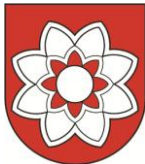
Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :
 - a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválené starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1.000,- € (vrátane)
 - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1000,- €.
3. Pri odstraňovaní havárii a nevyhnutných chýb a škôd v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Koplotovce. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu
 - b) bleskozvodov
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
 - d) komínov
 - e) oprava a výmena meračov
5. Nájomca vyplní žiadosť o vykonanie opravy. Žiadosť podá osobne v podateľni Obecného úradu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na urgentnosť opravy a finančnej náročnosti opravy.
6. O tvorbe a použití fondu bude Obecnému zastupiteľstvu v Koplotovciach podaná raz ročne správa, najneskôr však do **31.3. nasledujúceho kalendárneho roka**.

§ 5

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si **hradí nájomca** podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to v maximálnej výške **331,39€ ročne**.
2. V prípade, ak drobné opravy uvedené v ods.3 presiahnu sumu uvedenú v ods.1, tak drobné opravy uhradí **obec**.
3. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia,



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.4 / 7

ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú(úplné znenie):

SANITÁRNE ZARIADENIE	upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
	oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
	oprava, výmena sifónu a lapača tuku
	oprava odpadového a 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 na obmurovanej vani
	oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
	oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek
	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, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
	zabrúsenie padákového sedla
	výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily

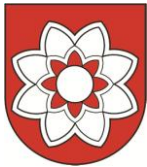
ELEKTRICKÉ ZARIADENIE	oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu
	oprava osvetľovacích telies, prípadne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

KUCHYNSKÉ, IZBOVÉ A KÚPEĽŇOVÉ PECE (NA TUHÉ PALIVÁ)	vykonávanie ochranných náterov
	výmena roštu
	oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka
	vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom
	oprava šamotového povrchu
	úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska
	výmena a dopĺňanie 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 rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci

oprava ohrievačov vody



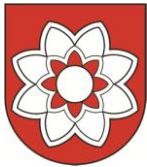
VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.5 / 7

PLYNOVÉ A ELEKTRICKÉ SPORÁKY A VARIČE, PLYNOVÉ RADIÁTORY A PRENOSNÉ PLYNOVÉ PIECKY	oprava horákov
	oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
	výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
	oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
	oprava platničiek a rúry na pečenie
	výmena prívodného kábla alebo hadice
	výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie
prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom	
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 výhrevnej patróny
	oprava termostatu
MERAČE SPOTREBY TEPLA	oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch
ETÁŽOVÉ KÚRENIE	oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub
	oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka
	vykonávanie ochranných náterov
	oprava dvierok
	výmena roštu
	výmena dymových rúr
	tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa
	vyčistenie kotla od sadzí a popola
nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách	
CHLADIACE ZARIADENIE	výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje
	mazanie a čistenie motora a kompresora
	výmena tesnenia
	výmena rozbehového kondenzátora
	výmena hnacieho remeňa
	nastavenie termostatu
oprava, výmena prívodového kábla	
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
OKNÁ A DVERE	tmelenie okien
	menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
	zasklievanie jednotlivých okien
	menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov
PODLAHY	oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m ²
	upevnenie, výmena prahu
	upevnenie, náhrada podlahových líšt



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.6 / 7

ROLETY A ŽALÚZIE	oprava, výmena navíjacieho mechanizmu
	oprava plátna
	výmena šnúry
	oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie)
	oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie
	spojenie líšt, výmena pliešku
	oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách
	výmena pier na železných roletách

DOMÁCE TELEFÓNY	oprava, výmena telefónnej šnúry
	oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
	nastavenie domáceho telefónu

4. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v odseku 3, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
6. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
7. Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.

§ 6

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovať s bežným účtom obce Koptovce.
2. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec Koptovce pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Koptovce obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KOPLOTOVCE
č. 4/2015
O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÄDZKY, ÚDRŽBY
A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE
OBCE KOPLOTOVCE

Účinnosť od:

07.05.2015

Str.7 / 7

2. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Koplotovce v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
3. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Koplotovciach dňa **15.04.2015** a schválilo ho **Uznesením č.IV/24/2015**
4. VZN nadobúda účinnosť dňom **07.05.2015**.

V Koplotovciach , dňa

Ing. Jozef Števík
starosta obce