Obecné zastupiteľstvo v Cejkove v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov, v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania a v súlade s ust § 18 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Cejkov

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

č.4/2024

§ 1

Úvodné ustanovenia

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

(2) Základné pojmy :

a) **byt** je obytná miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určeným na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

B) **spoločné časti domu** sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmú základy domu, strechy, chodby , obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

C) **spoločné zariadenia domu** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

§2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

(1) Fond prevádzky, údržby a opráv / ďalej len „fond opráv“/ sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

(2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasnosť a plánovanosť údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby

§3

Tvorba fondu opráv

1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

(1) Výšku fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením. Výška tvorby fondu sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupne údržby nehnuteľnosti alebo jej časti , ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške minimálne 0,5% a maximálne do výške 1,5% z obstarávacích nákladov na daný byt. O potrebe zvýšenia tvorby fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením.

2) Fond opráv každého bytového sa eviduje samostatne. Do fondu opráv prispievajú len byty príslušného bytového domu.

§ 4

Použitie fondu opráv

(2) Fond opráv možno použiť najmä na
   a) údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj na reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou
   b) vylepšenie technického a estetického objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku , príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie
   c) odstránenie havarijného stavu nájomných bytov, spoločných častí a zariadení bytového domu

(3) Podkladom pre čerpanie prostriedkov fondu opráv je :
   a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom , ak ide o čerpanie do 3.000 €
   b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania fondu, k ide o sumu vyššiu ako 3.000 €

(4) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu s predchádzajúcim súhlasom obecného zastupiteľstva.

(5) Modernizácia bytového domu môže byť uskutočňovaná , ak je schválený obecným zastupiteľstvom , aj z iných zdrojov obce.

(6) Drobné opravy v prenajatých bytoch, súvisiace s ich užívaním /ďalej len „drobné opravy“/ sú opravy bytu , miestnosti slúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu , ich príslušenstva , zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č.1 tohto VZN. **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov a na vlastné náklady,** ako to špecifikuje Príloha k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Zb. / §5 - §9/ a § 687 ods.3 Občianskeho zákonníka, a tieto drobné opravy sú presne vymedzené v Prílohe č.1 k tomuto VZN.

(7) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie , ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva a zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v Prílohe č1 tohto VZN , ak náklad na jednu opravu neprevýši 10 €. Ak sa vykonáva v tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

§ 5

Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti

(1) Pri výmene zariadení v byte je plánovaná ich životnosť podľa Prílohy č.2 tohto VZN.
(2) Výmenu zariadenia v byte zabezpečí obec ako prenajímateľ za nasledovných podmienok:

a) zariadeniu uplynie životnosť podľa Prílohy č.2
b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu
c) oprava nebude možná alebo bude nehospodárna

Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

(3) V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenie došlo zavinením nájomcu alebo osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti , si môže obec ako prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi všetky náklady spojené s opravou , resp. výmenou tohto zariadenia.
(4) Nájomcovia sú povinní bezodkladne, najneskôr do 5 dní, písomne nahlásiť obci ako prenajímateľovi :

a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ
b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu
c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a zariadenia bytového domu

(5) V prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa ost.4 tohto článku VZN , zodpovedá za vzniknuté škody sám.

§ 6

Hospodárenie s fondom opráv

Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

(1) Opravy z fondu opráv sa môžu realizovať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu podľa § 4 ods.4 tohto VZN.
(2) Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní prostriedky fondu opráv využívať hospodárne a efektívne.
(3) O tvorbe a použití fondu opráv bude obecnému zastupiteľstvu podaná raz ročne správa.
(4) Následnú finančnú kontrolu tvory a čerpania fondu opráv vykonáva hlavný kontrolór obce.

§ 7

Prechodné a záverečné ustanovenia

(1) Práva a povinnosti týmto nariadením neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na všetky nájomné byty , na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa príslušných právnych predpisov.

(2) Obecné zastupiteľstvo v Cejkove sa na tomto všeobecne záväznom nariadení číslo .....uznieslo dňa ..... uznesením č. .....

(3) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.1.2025

V Cejkove dňa 26.11.2024

Mgr. Štefan Kačurák
starosta obce

Vyvesené : 26.11.2024
Zvesené : .....

Schválené : .....
Vyhlásené : .....
Účinnosť : 1.1.2025