

Všeobecne záväzné nariadenie obce Nemčičany č. 02/2019

Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo obce Nemčičany podľa §4 ods.1 a ods.3 písm. a) a podľa § 6. odst. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z., vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie: Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obstaraných z dotácie na rozvoj bývania.

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) upravuje najmä podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome, financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti a postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami.
2. VZN je spracované v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

Článok II

Účel fondu opráv, prevádzky a údržby

1. Povinnosť vlastníka nehnuteľnosti tvoriť Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej iba, Fond opráv) je daná zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zmien a doplnkov.
2. Účel fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasné plánovanie údržby bytového domu. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok III

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov, z vlastných rozpočtových prostriedkov obce a z úrokov bankového účtu, na ktorom je fond opráv osobitne vedený.
2. Zákon 443/2010 Z.z. v §18, ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond opráv minimálne tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške min. 0,5% obstarávacích nákladov na daný byt.

Podkladom pre stanovenie výšky tvorby fondu opráv sú ročné a krátkodobé plány údržby a obnovy

domu, spracované obcou, príp. externým správcom.

3. Výšku fondu opráv určuje podľa potreby obecné zastupiteľstvo uznesením v percentuálnej výške tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv postačovali na zabezpečenie bežnej a nutnej údržby bytového domu.

4. Fond opráv sa vedie samostatne v účtovnej i operatívnej evidencii.

Článok IV

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie 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. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

2. Z fondu opráv sa nemôžu hradieť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, nakoľko stavebné zásahy sa nesmú v bytoch robiť.

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

4. Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

5. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.

6. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 5000,- € vrátane,

b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 5000,- €.

7. Drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, si hradí nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN.

Článok V

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

1. Opravu takéhoto zariadenia hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu bude uhradená z fondu opráv alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.

2. Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:

- a) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,
- b) oprava predmetu zariadenia nebude možná alebo účelná.
3. Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
4. Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.
5. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia.
6. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
7. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi (príp. externému správcovi):
- 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 spoločných zariadeniach.
8. V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

Záverčné ustanovenia

1. Obec Nemčičany pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

2. **Všeobecne záväzné nariadenie** bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Nemčičany, dňa 11. 12. 2019, uznesením č. 66/2019 a nadobúda účinnosť dňa **01. 01. 2020**.

Dátum zverejnenia návrhu: 27. 11. 2019

Schválené: 11. 12. 2019

Účinnosť: 01. 01. 2020

Jozef Keseg
Starosta obce