

OBEC MOJMÍROVCE



**Všeobecne záväzné nariadenie č.7/ 2015
o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv
nájomných bytov obce Mojmírovce postavených s podporou štátu, a
ostatných budov vo vlastníctve obce.**

Schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 116/9/2015
Vyvesené na úradnej tabuli od 12.6.2015 do 29.6.2015
Účinnosť nadobúda 1.augusta 2015

Obec Mojmírovce na základe §6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, §18 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom ubytovaní, §7, ods. 1, písm. d zákona NR SR č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

vydáva

toto **Všeobecne záväzné nariadenie obce Mojmírovce č. 7/2015 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obce Mojmírovce postavených s podporou štátu**, ktorým sa určuje metodika tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (*d'alej len fond opráv*) v obci Mojmírovce.

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu opráv v nájomných bytov obstaraných s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania v Obci Mojmírovce.
2. Nariadenie je vypracované v zmysle §18, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a §7, ods. 1, písm. d, zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok č. 2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch postavených s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre plánovanie údržby a včasné odstraňovanie technických problémov a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok č. 3

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv sa tvorí z príjmov obce tak, aby fond opráv postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľností alebo jej časti s priamou väzbou na konkrétny bytový dom, minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Prostriedky do fondu opráv sa z hlavného bytového účtu prevedú 1 x ročne, vždy najneskôr do 31. januára. Ak finančné prostriedky vedené vo fonde opráv nepostačujú na nevyhnutné opravy a iné zákonom určené

povinnosti, fond opráv sa doplní z bežného rozpočtu obce v čase, kedy vznikne potreba na jeho dofinancovanie. O dofinancovaní fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Prostriedky fondu opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte vedenom v Poštovej banke, a.s. Úroky z finančných prostriedkov vedených na účte fondu opráv, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovať z hlavného bytového účtu obce Mojmirovce, ktorý je vedený v Poštovej banke, a.s. a na ktorý sú poukazované prostriedky od nájomcov a z rozpočtu obce.

2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti s priamou väzbou na konkrétny bytový dom. V zmysle §18, ods.2 zákona č.443/2010 Z. z. sa tvorba fondu opráv určuje ako % z nákladov na obstaranie nájomného bytu. Pre účely tohto VZN sa obstarávacia cena uvádza v eurách za 1m² plochy bytu pre každý bytový dom samostatne. Ročná platba do fondu opráv (RF) sa vypočíta ako súčin obstarávacej ceny bytu za 1m² (O) a % sadzby fondu opráv pre konkrétny bytový dom(f) a celkovej podlahovej plochy bytov v bytovom dome(P). Platba fondu opráv za rok sa zaokrúhľuje na celé eurá . Pre bytový dom podľa článku 2, ods. 2, bod a, sa fond opráv rozdelí tretinovým podielom na každý samostatný blok, A, B a C a v účtovníctve sa vedie na samostatných analytických účtoch.
3. Pre každý samostatný bytový dom je % určené individuálne s prihliadnutím na charakter stavby, použité stavebné materiály a technickú náročnosť údržby.

Priklad výpočtu:

O = Obstarávacia cena bytu za 1m² = 711,35€

f = % fondu opráv = 1%

P = Plocha bytového domu (alebo bloku) = 720,3m²

RF = Ročný fond opráv za bytový dom

$$RF = O \times f \times P$$

$$RF = 711,35€ \times 1,0\% \times 720,3$$

$$RF = 5\,123,85405€$$

$$RF \doteq 5\,124€$$

Ročná platba do fondu opráv za bytové domy =

a. Nájomné bytové domy 3 x 4, ulica Pod vinohradmi 1801 – obytné bloky A, B, C

F = 0,85% z obstarávacej ceny 1m² plochy bytu

O = Obstarávacia cena za 1m² bytu je: **711,35€**

P = Plocha bytového domu je 720,3m²

P₁ Blok A = 240,1 m²

P₂ Blok B = 240,1 m²

P₃ Blok C = 240,1 m²

Fond opráv na rok za bytový dom blok A: =711,35*0,0085*240,10=1451,7586

blok A RF₁ ≐ 1 452€

Fond opráv na rok za bytový dom blok B: =711,35*0,0085*240,10=1451,7586

blok B RF₂ ≐ 1 452€

Fond opráv na rok za bytový dom blok C: =711,35*0,0085*240,10=1451,7586

blok B RF₃ ≐ 1 452€

b. Nájomné byty Námestie sv. Ladislava č 927 – Zdravotné stredisko

F = 1,25% z obstarávacej ceny 1m² plochy bytu

O = Obstarávacia cena za 1m² bytu je: **626€**

P = Plocha bytového domu je 230,56m²

Fond opráv na rok za bytový dom: =626*0,0125*230,56=1804,132

RF Zdravotné stredisko ≅ 1 804 €

c. Nájomné byty Polyfunkčný dom – 12 nájomných bytov + kancelárie na Hlavnej ulici súp. č. 943

F = 0,80% z obstarávacej ceny 1m² plochy bytu

O = Obstarávacia cena za 1m² bytu je: **886€**

P = Plocha bytového domu je 623,96m²

Fond opráv na rok za bytový dom: =886*0,008*623,96=442,62858

RF Združené služby ≅ 4 423 €

4. Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na samostatnom bankovom účte pre všetky bytové domy. Za každý bytový dom aj blok sa vedie osobitná analytická účtovná evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

Článok č. 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu. Na veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Finančné prostriedky fondu opráv 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.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :
 - a. ak ide o jednorazový výdavok do sumy 3.500,00 € vrátane, objednávka tovaru alebo služby schválená starostom, prípadne doklad z ERP, alebo iný doklad o hotovostnej úhrade v prípade vopred schváleného hotovostného nákupu,
 - b. uznesenie obecného zastupiteľstva (OZ) o schválení použitia fondu, ak ide o sumu vyššiu ako 3.500,00 €
3. Pri odstraňovaní havárií a chýb na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom OZ. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne OZ.
4. Modernizácia bytového domu môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce, ak je schválená OZ.
5. 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, domového plynovodu a od 1.1.2016 aj revízia komínov z kondenzačných kotlov.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., si hradí nájomca z vlastných zdrojov. (príloha č. 1)
7. Z Fondu opráv vlastník bytového domu je povinný v jednotlivých bytoch zabezpečiť:
 - a. výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.4.2008 c. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (príloha č. 2),

- b. opravy a údržbu **presahujúce** rozsah opráv a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR c. 87/1995, (príloha č. 1) a opravy, ktorých potreba vznikla bez zavinenia nájomcu.

Článok č. 5 **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv účtovne eviduje podľa jednotlivých bytových 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.
3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne nakladať s prostriedkami fondu opráv, ktorý bude vedený len na jednom bankovom účte(fondový účet) a bude analyticky rozúčtovaný podľa jednotlivých bytových domov.
4. Úroky z finančných prostriedkov vedných na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovávať s bežným účtom obce Mojmirovce, ktorý je vedený v Poštovej banke, a.s..

Článok č. 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Mojmirovce pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím štátnych a verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania postupuje podľa Zákona c. 443/2010 Z. z. a platí to pre všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. platných do 26.6.2015.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené OZ v Mojmirovciach dňa 29.6.2015, uznesením č. 116/9/2015.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Mojmirovciach.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 1. augusta 2015.

Mgr. Martin Palka v.r.
starosta obce

Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek(zrkadlová skrinka),
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. 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,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá)

V bytoch nie sú inštalované.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,

2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kofajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátne,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiacich alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu

Príloha č. 2

	ročné opotrebenie (%)	životnosť v rokoch
a) sporák, varič	6,5	15,
b) kuchynská linka	5	20,
c) vstavaná skriňa	5	20,
d) elektrický bojler	10	10,
e) prietokový ohrievač vody	10	10,
f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20,
g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8.