

**Obec Ladce**

**Všeobecne záväzné nariadenie  
č. 1/2013**

**Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky , údržby a opráv  
nájomných bytov v bytovom dome 16BJ obstaranom s použitím  
verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

**OBEC LADCE**

Obec Ladce - Obecné zastupiteľstvo v súlade s § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní **v y d á v a p r e ú z e m i e o b c e Ladce**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 1/2013**  
**Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome obstaranom s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

**Článok 1.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome obstaranom s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona 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 č. 2**  
**Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

**Článok č. 3**  
**Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov obce, a to získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje 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 v minimálnej výške 0,5 % obstarávacích nákladov na daný byt. O prípadnom zvýšení do maximálnej výšky 1,5 % obstarávacích nákladov rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

## **Článok č. 4**

### **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činností napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na revízie zariadení a vylepšenie technického a estetického stavu objektu 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 zložený.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:
  - a) výdavkový pokladničný doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3 500,00 €,
  - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500,00 €.
3. Pri odstraňovaní havarijných stavov a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu so súhlasom obecného zastupiteľstva, a to dotáciou z bežného účtu obce na úhradu nákladov.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce ak je schválená obecným zastupiteľstvom.
5. K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria aj pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu, revízia tlakových zariadení.
6. 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:

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepadového 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 podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,

- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- s) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### **B. Elektrické zariadenie:**

- a) 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,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

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

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena sľudy,
- q) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody.

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

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

#### **E. 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 výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

#### **F. Merače spotreby tepla:**

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch – po nahlásení vlastníkovi nehnuteľnosti

#### **G. Etážové kúrenie:**

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### **H. Chladiace zariadenie:**

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,

#### **I. Kovanie a zámky:**

- a) oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### **J. Okná a dvere:**

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### **K. Podlahy:**

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**L. Rolety a žalúzie:**

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátne,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny:**

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

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

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv eviduje v účtovníctve na analytickom účte 221 21.
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 používať prostriedky fondu opráv.

**Článok č. 6****Záverečné ustanovenia**

1. Obec Ladce pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome obstaranom s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 1.10.2011 postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
2. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo OZ v Ladcoch dňa 28.02.2013 uznesením č. 11/2013

V Ladcoch dňa: 01.03.2013

Ing.arch. Ján Remo  
starosta obce

Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa: 01.03.2013

Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo zvesené z úradnej tabule dňa: 16.03.2013  
a týmto dňom nadobudlo účinnosť.

V Ladcoch dňa: 01.03.2013

Ing.arch. Ján Remo  
starosta obce