

Obecné zastupiteľstvo vo Prašníku v zmysle § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení obce Prašník

č. 2/2017

o tvorbe fondu údržby, prevádzky a opráv nájomných bytov
vo vlastníctve obce Prašník.

§ 1

Úvodné ustanovenie

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

2. Základné pojmy:

a) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený 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, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

c) **Spoločné priestory domu** a príslušenstvo domu, sú časti budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "priľahlý pozemok").

d) **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 sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

§ 2

Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby, prevádzky a opráv bytového domu v obci Prašník, nájomných bytov a spoločných priestorov v bytovom dome.

2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

§ 3 Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za nájomné od nájomcov bytov, ktoré boli obstarané prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania.

2. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. vlastník tvorí z dohodnutého nájomného fond údržby, prevádzky a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

3. Obec Prašník určuje fond opráv vo výške **0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.**

Byt	Rozloha	Výška FO / mesiac	Výška FO / rok
1-izbový	39,59	11,48	137,76
2-izbový	52,28	15,16	181,92
3-izbový	77,59	22,50	270,00

4. Fond opráv vo výške 0,29 eur /m²/mesiac je súčasťou nájomného.

§ 4 Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu, prevádzku a opravy nájomných bytov, nájomného domu a nebytových priestorov v tomto dome, 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 opráv je:

- a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce do sumy 1.000 € vrátane,
- b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu opráv, nad sumu vyššiu ako 1.000 €.

3. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných opráv a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok finančných prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Prašník. V prípade poistného krytia týchto nákladov je následné poistné plnenie príjmom rozpočtu obce.

4. K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné, resp. revízne 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. Žiadosť o vykonanie opravy, ktorá bude financovaná z fondu opráv predkladá nájomca na podateľňu OcÚ. Pri riešení žiadosti sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy.

6. O tvorbe a použití fondu bude obecnému zastupiteľstvu podaná raz ročne správa, najneskôr však do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

§ 5 Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a§ 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka a to v maximálnej výške 330,00 EUR ročne. V prípade, ak drobné opravy presiahnu sumu 330,00 EUR, tak sumu nad 330,00 EUR uhradí obec.

2. 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, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú obsahom Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.

3. 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 2.

4. 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, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

5. 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.

6. 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 samostatnom bankovom účte. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovať na bankovom účte fondu opráv.

2. Opravu a údržbu bytov organizačne zabezpečuje obec Prašník.

§ 7 Záverečné ustanovenia

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

2. Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi prepismi.

3. Toto VZN bolo schválené uznesením OcZ č. 44/X/2017 zo dňa 19.10.2017.

4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15.11.2017.

V Prašníku dňa 24.10.2017


Emil Škodáček
starosta obce