
	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 1 z 9

Návrh tohto VZN na pripomienkovanie podľa
zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov:

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	22.11.2024
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	22.11.2024
Dátum začatia lehoty na pripomienkové konanie:	22.11.2024
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	06.12.2024
Pripomienky zasielať: - písomne na adresu: ObecBobrov Námestie sv. Jakuba 173/3, 029 42Bobrov - elektronicky na adresu: info@obecbobrov.sk	

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní OZ obce dňa:	12.12.2024
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	13.12.2024
VZN nadobúda účinnosť dňom:	01.01.2025

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 2 z 9

Obecné zastupiteľstvo obce Bobrov v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov podľa § 18 ods.2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie **o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov.**

§ 1 Úvodné ustanovenia


1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a použitia príspevku na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Bobrov (ďalej len „Obce“), obstaraných s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania.
2. VZN obce je vypracované v súlade s § 18 ods. 2 zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

§ 2 Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie opravy, obnovy, prípadne havarijných stavov a tiež neskoršiu modernizáciu bytových domov, čím sa zabezpečí dlhodobá užívacia schopnosť nájomných bytov.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasné plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem ako aj preventívnej údržby.

§ 3 Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných od nájomcov bytov ako mesačné preddavky a z úrokov bankového účtu, na ktorom je fond vedený.
2. Fond sa tvorí v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. vo výške 0,5 % ročne z obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN ide o nasledovné ročné sumy v závislosti od veľkosti výmery bytov:


	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 3 z 9

Nájomná bytovka	Náklady na obstaranie	Náklady na obstaranie na 1 m ²	Fond opráv na 1 m ²
Bytový dom Za školou 681	404 777,00 €	924,04 €	4,62 €
Bytový dom Za školou 682	404 777,00 €	924,04 €	4,62 €
Bytový dom Vyšný koniec 179	43 882,36 €	375,25 €	1,88 €

3. Finančné prostriedky fondu opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte obce.
4. O navýšení fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
5. Fond opráv je majetkom obce Bobrov. Obec je povinná nakladať s prostriedkami fondu opráv efektívne a hospodárne.

§ 4 Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na
 - **prevádzku** bytových domov (ňou sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva bytového domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení,
 - **údržbu** bytových domov (ňou sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytového domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou),
 - **opravy** bytových domov (nimi sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu vrátane balkónov, lodžii a príslušenstva bytového domu, z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu),
 - **príslušenstvo (štandard) bytu** (ním sa rozumie údržba, opravy a výmena predmetov základného vybavenia bytu. Predmetom základného vybavenia bytu sa rozumie: elektrický kotol a bojler, WC, vaňa, umývadlo, kuchynská linka a sporák. V prílohe č. 2 tohto VZN je uvedená plánovaná životnosť predmetov základného vybavenia bytu, po uplynutí ktorej bude možné hradiť výmenu vyššie

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 4 z 9


uvedených predmetov z fondu opráv. V prípade potreby výmeny predmetu základného vybavenia bytu pred uplynutím plánovanej životnosti jednotlivých predmetov uvedenej v prílohe č. 2 tohto VZN, bude výmena hradená nájomcom bytu z vlastných zdrojov.)

2. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z príspevku na prevádzku, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platných právnych predpisov, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a oprava a výmena meračov.
3. Na modernizáciu bytového domu je možné použiť aj iné finančné prostriedky ako finančné prostriedky z fondu opráv.
4. Pri odstraňovaní havárií, a nevyhnutných závad a škôd, v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Obce. V prípade poistného krytia týchto nákladov, Obec následne vymáha takto vynaložené finančné prostriedky od príslušnej zazmluvnenej poisťovne.
5. O zvýšení alebo znížení tvorby príspevku opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo schválením dodatku k tomuto VZN.
6. Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov sú:
 - a) faktúry za opravy, údržbu bytových domov a obnovu zariadení,
 - b) pokladničné bločky za nákup materiálu
7. Z fondu opráv nemôžu byť hradené náklady spojené so stavebnými úpravami vykonanými nájomcom bytu.

§ 5

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou sa z fondu opráv nefinancujú, ale hradí si ich nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN.
2. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napríklad maľovanie, výmena podlahy, opravy a výmeny zámkov a nátery.


	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 5 z 9

§ 6

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Ustanoveniami tohto nariadenia sa upravuje postup pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce. Obec postupuje pri tvorbe tohto fondu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Týmto VZN sa ruší a nahrádza v celom rozsahu VZN č. 1/2014 o tvorbe a použití príspevku na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov vrátane Dodatku č. 1 k tomuto VZN.
3. Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Bobrov dňa 12.12.2024 uznesením č. 41/2024.
4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 nadobúda účinnosť dňa 1. 1. 2025.

Mgr. Andrej Namislovský
starosta obce

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 6 z 9


Príloha č. 1

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

- 1) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
- 2) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- 3) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- 4) oprava odpadového a prepádového 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,
- 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:

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 7 z 9

- 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. 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 súčastok,
- 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.

D. 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.

E. 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) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

F. Kovanie a zámky:

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

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 8 z 9

G. Okná a dvere:

- 1) tmelenie okien,
- 2) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- 3) zasklievanie jednotlivých okien, oprava kľučiek okien,
- 4) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,
- 5) oprava dverí a ich častí.

H. Podlahy:


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

I. Rolety a žalúzie:

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

J. Domáce telefóny:

- 1) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- 2) oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
- 3) nastavenie/výmena domáceho telefónu

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 9 z 9

Príloha č. 2

PREHLAD PREDMETOV ZÁKLADNÉHO VYBAVENIA BYTU A ICH PLÁNOVANÁ ŽIVOTNOSŤ

1. Minimálna životnosť predmetov základného vybavenia je stanovená nasledovne:

A) životnosť 10 rokov


plynový kotol, bojler

B) životnosť 20 rokov:

pracovná doska vrátane drezu
elektrický, plynový a kombinovaný sporák
odsávač pár
plynový kotol
vodovodné batérie (všetky typy)
splachovač WC
umývadlo
vaňa liatinová, plechová, akrylátová
sprchová vanička
WC kombi
radiátory plechové

C) životnosť 30 rokov:

kuchynská linka
podlahová krytina z PVC
dlažba, obkladačky
parkety, plávajúce podlahy, drevené palubné podlahy

	OBEC BOBROV	Účinnosť 01.01.2025
	VZN č. 5/2024 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov	Strana 10 z 9

2. V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.