

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ORAVSKÁ LESNÁ**  
**č.2/2021**  
**O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY**  
**A OPRÁV V NÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOCH**

**§ 1 Úvodné ustanovenia**

- (1) Obec Oravská Lesná na základe § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nadväzujúcich predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Oravská Lesná o zásadách tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch (ďalej len „VZN“).
- (2) 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.
- (3) Právna úprava základných ustanovení podmienok tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania je v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zmien a doplnkov a Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z.

**§ 2 Účel Fondu prevádzky, údržby a opráv**

- (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) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

**§ 3 Tvorba fondu opráv**

- (1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.
- (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 vo výške min. 0,5% a max. do výšky 1,5% 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) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

#### **§ 4 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 hradit' náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom obce.
- (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 závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- (5) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
- (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. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN.

#### **§ 5**

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

- (1) Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č. 2 tohto VZN.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (5) Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.

- (6) V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia.
- (7) V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- (8) 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.
- (9) V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

### **§ 6 Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom**

- (1) Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte (ďalej len „úpravy bytu“) bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- (2) Prenajímateľ môže svoj súhlas s uskutočnením stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte podmieniť uzatvorením zmluvy s nájomcom, ktorá musí obsahovať minimálne:
  - a) rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu,
  - b) záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi a na svoje náklady,
  - c) vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a to i po skončení nájmu bytu.

### **§ 7 Hospodárenie s fondom opráv**

- (1) Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
- (2) Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v § 4 ods. 4

### **§ 8 Záverečné ustanovenia**

- (1) Návrh VZN bolo zverejnené na pripomienkovanie dňa 8.3.2021 a zvesené dňa 25.3.2021 bez pripomienok .
- (2) Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oravskej Lesnej dňa 26.3.2021 uznesením č. 16/2021.
- (3) Toto VZN bolo vyvesené od 31.3.2021 do 15.4.2021 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j. 16.4.2021 .

V Oravskej Lesnej dňa .....

JUDr. Marek Majdiš, PhD., starosta obce

### **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním**

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, 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 pri obmurovanej vani
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
12. výmena schránky na toaletný papier
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej 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. Elektrické sporáky a variče a kombinované sporáky s elektrickou rúrou:**

1. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastok
2. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
3. oprava platničiek a pečúcej rúry
4. výmena prívodného kábla alebo hadice
5. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry
6. všetky opravy elektrických sporákov s elektrickou rúrou vrátane všetkých výmen súčastok, kde cena materiálu neprekročí 50,- €

#### **D. Ohrievače vody:**

1. oprava termostatu.

**E. Kovanie a zámky:**

Oprava, výmena kľučky, olivy, štítka, tlačidla, poštovej schránky, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**F. 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.

**G. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>
2. upevnenie, výmena prahu
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**H. Rolety a žalúzie:**

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu
2. oprava plátna
3. výmena šnúry
4. oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie

**I. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry
2. mikrotelefónné a slúchadlové vložky
3. nastavenie domáceho telefónu.

**Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť**

1. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:
  - a) životnosť 10 rokov:
    - elektrický ohrievač vody
  - b) životnosť 15 rokov:
    - pracovná doska vr. drezu
    - elektrický sporák
    - odsávač pár
    - infražiarič
    - vodovodné batérie (všetky typy)
    - vaňa plechová alebo akrylátová
    - splachovač
  - c) životnosť 20 rokov:
    - umývadlo
    - vaňa liatinová
    - klozet (aj kombi)
    - kúpeľňové kachle
    - podlahová krytina z PVC
  - d) životnosť 30 rokov:
    - kuchynská linka
  - e) životnosť 40 rokov:
    - vstavané skrine
  - f) životnosť 50 rokov:
    - drevené palubné podlahy, parkety
    - dlažba
2. V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.