



# OBEC DOLNÁ MARIKOVÁ

Obecné zastupiteľstvo Obce Dolná Mariková na základe § 6 Zákona SNR 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 v znení neskorších predpisov vydáva toto:

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2014  
o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby  
a opráv v nájomných bytových domoch a o vykonávaní  
stavebných úprav v bytoch obstaraných s použitím  
verejných prostriedkov na podporu sociálneho bývania**

## **Čl. 1** **Úvodné ustanovenia**

Toto VZN upravuje:

- 1.1. Podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome.
- 1.2. Financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti.
- 1.3. Postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami.

## **Čl. 2** **Účel Fondu prevádzky, údržby a opráv**

- 2.1. Povinnosť vlastníka nehnuteľnosti tvoriť Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej iba „Fond opráv“) je daná zákonom č. 443/2010 Z.z.
- 2.2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a 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.

## **Čl. 3** **Tvorba fondu opráv**

- 3.1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.
- 3.2. 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.
- 3.3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu. V rámci fondu opráv je možné analyticky vyčleniť účelový fond so samostatným režimom tvorby a čerpania.

## **Čl. 4** **Použitie fondu opráv**

- 4.1. 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 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.
- 4.2. Z fondu opráv sa nemôžu hradíť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom obce.
- 4.3. 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 kotlov na biomasu, technologických súčastí kotolne a domových rozvodov.

- 4.4. 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.
- 4.5. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
- 4.6. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
  - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3.000,- €
  - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3.000,- €.
- 4.7. 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.

## ČL 5

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

- 5.1. Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č. 2 tohto VZN.
- 5.2. 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.
- 5.3. Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
  - stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu
  - oprava predmetu zariadenia nebude možná alebo účelnáVýmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- 5.4. Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.
- 5.5. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia.
- 5.6. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- 5.7. 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.
- 5.8. V prípadoch, kedy nájomca nespĺní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

## Čl. 6

### Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

- 6.1. Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte (ďalej len „úpravy bytu“) bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- 6.2. 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.

## Čl. 7

### Hospodárenie s fondom opráv

- 7.1. Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
- 7.2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 4.4.
- 7.3. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

## Čl. 8

### Záverčné ustanovenia

- 8.1. Obec Dolná Mariková pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z.z. a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
- 8.2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené dňa 05.09.2014 uznesením Obecného zastupiteľstva v Dolnej Marikovej č. 7/2014 s účinnosťou od 1. januára 2015.
- 8.3. Toto VZN ruší v plnom rozsahu „Pravidlá pre uskutočňovanie opráv, údržby, stavebných úprav a iných podstatných zmien a výmeny zariadenia v bytoch, ktoré sú majetkom obce, schválené VZN č. 3/2012/4 H/4 z 23. mája 2012.



Za Obecné zastupiteľstvo:

Ing. Peter Šujak  
Starosta obce

Vyvesené dňa: 15. septembra 2014  
Zvesené dňa: 13. septembra 2014