



Obec Lomná podľa ustanovenia § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č.4/2023

**o tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu
vo vlastníctve Obce Lomná**

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky vytvorenia tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond“) v bytových domoch vo vlastníctve obce Lomná postavených s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania.
2. Správu bytového domu vykonáva vlastník – obec Lomná.

§ 2

Účel fondu opráv, prevádzky a údržby

1. Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu
2. Účelom je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie opráv, prevádzky a údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

§ 3

Tvorba fondu opráv, prevádzky a údržby

1. Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí fond prevádzky, údržby a opráv.
2. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov.
3. Správca bytového domu vypracuje plán opráv domu. Podľa tohto plánu navrhuje výšky tvorby fondu na kalendárny rok s dodržaním zákonnej minimálnej výšky.
4. Výška tvorbu fondu alebo jeho navýšenie schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
5. Výška tvorby fondu sa určuje vo výške 2,00 % nákladov na obstaranie bytu.
6. Výške tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti.

§ 4

Čerpanie fondu opráv, prevádzky a údržby

1. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na opravu, prevádzku a údržbu spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Pod údržbou bytového domu, ktorá je hradená z fondu sa rozumie aj vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných kontrol podľa platnej právnej legislatívy a to najmä revízia hasiacich prístrojov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a pod.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sa z fondu nefinancujú, ale si ich hradí nájomca z vlastných zdrojov. Pojem drobných opráv upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktoré je prílohou č. 1 VZN č.4/2023
4. Drobné opravy uvedené v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktoré je prílohou VZN, znáša nájomca na vlastné náklady. Drobné opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe Nariadenia vlády znáša nájomca do výšky 30,00 €.

§ 5

Hospodárenie s fondom opráv, prevádzky a údržby

1. Oprava, prevádzka a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky jeho prostriedkov s výnimkou, ak ide o odstránenie havarijného stavu.
2. Podkladom pre čerpanie fondu je výdavkový doklad alebo faktúra schválené starostom obce, pričom výdavok musí byť v súlade so schváleným rozpočtom na daný rozpočtový rok.
3. Finančné prostriedky fondu sú vedené na samostatnom bankovom účte obce.
4. Obec má povinnosť tvoriť fond zákonným spôsobom a prostriedky fondu používať hospodárne, efektívne a účelne.

§ 6

Záverečné ustanovenia

1. VZN č. 4/2023 schválené na rokovaní obecného zastupiteľstva obce Lomná dňa: 15.12.2023
2. Vyvesené na úradnej tabuli dňa: 15.12.2023
3. VZN č. 4/2023 nadobúda účinnosť od dňa: 01.01.2024



Ing. Vladimír Ľuba
starosta obce

**Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.
DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

A.

Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, 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 držiadiel,
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, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky 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.

Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D.

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 súčiastok,
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.

E.

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.

F.

Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G.

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.výmena dymových rúr,

7.tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,

8.vyčistenie kotla od sadzí a popola,

9.nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H.

Chladiace zariadenie:

1.výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,

2.mazanie a čistenie motora a kompresora,

3.výmena tesnenia,

4.výmena rozbehového kondenzátora,

5.výmena hnacieho remeňa,

6.nastavenie termostatu,

7.oprava, výmena prívodového kábla.

I.

Kovanie a zámky:

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

J.

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.

K.

Podlahy:

1.oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,

2.upevnenie, výmena prahu,

3.upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L.

Rolety a žalúzie:

1.oprava, výmena navijacieho 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.

M.

Domáce telefóny:

1.oprava, výmena telefónnej šnúry,

2.oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

3.nastavenie domáceho telefónu.