

OBEC PAŇA



Všeobecné záväzné nariadenie

č. 2/2019

Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome.

2019

Obec Paňa na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 a zákona 182/1993 a jeho následných novelizácií vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome.

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) upravuje najmä podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome, financovanie opráv a výmeny zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti a postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami, opravy a rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome a jeho rekonštrukciu.
2. VZN je spracované v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Z. z o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 a zákona 182/1993 a jeho následných novelizácií.

Článok II

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. Účel fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasné plánovanie údržby bytového domu. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k starostlivosti o nehnuteľnosť a vykonávanie pravidelných revízií a kontrol.

Článok III

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z finančných prostriedkov uhradených nájomníkmi v bytovom dome a prípadnými kreditnými úrokmi na bankovom účte, ktorý slúži na úhrady za plnenia.
2. Zákon 443/2010 Z.z. v §18, ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond opráv minimálne tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Podkladom pre stanovenie výšky tvorby fondu opráv sú ročné a krátkodobé plány údržby a obnovy domu, spracované obcou, príp. externým správcom.
3. Výšku fondu opráv určuje každoročne na nasledujúci rok obecné zastupiteľstvo uznesením, aby finančné prostriedky vo fonde opráv postačovali na zabezpečenie bežnej a nutnej údržby bytového domu. Ak zastupiteľstvo výšku tvorby fondu opráv nezmení, má sa za to, že ostáva v platnosti predchádzajúca výška tvorby fondu opráv.
4. Fond opráv sa vedie samostatne v účtovnej evidencii.

Článok IV

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť len na údržbu, revízie a opravy nájomných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušného pozemku.
2. Z fondu opráv sa nemôžu hradiť 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 okrem iného aj pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy.
4. Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
5. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
6. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 5000,-€.
 - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 5000,- €.
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. Drobnou opravou sa rozumie oprava súvisiaca s bežným užívaním bytu a jeho častí. V prípade opravy v byte od externého správcu sa drobnou opravou rozumie oprava do sumy 30€.

Článok V

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

1. 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 použitia zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
2. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
3. 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.
4. V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

Článok VI
Záverečné ustanovenia

1. Obec Paňa vypracovala VZN na základe platných zákonov, vyhlášok a noriem.
2. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Pani formou dodatkov.
5. Všeobecne záväzné nariadenie bolo prerokované a schválené Obecným zastupiteľstvom v Pani dňa 12.12.2019 a účinnosť nadobúda dňa 1.1.2020.

Ing. Milan Koreňči
starosta obce

Vyvesené : 14.12.2019
Zvesené : 31.12.2019