

MESTO STRÁŽSKE

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA STRÁŽSKE

č. 1/2025

o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov v meste Strážske, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Návrh VZN zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v meste Strážske a webovom sídle www.strazske.sk dňa 19.02.2025.

VZN schválené dňa 06.03.2025 Uznesením č. 287/2025.

VZN zverejnené dňa 26.03.2025 na úradnej tabuli v meste Strážske a webovom sídle www.strazske.sk.

VZN zvesené z úradnej tabule dňa 10.04.2025.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Strážske na základe § 6 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a predpisov v y d á v a toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov v meste Strážske obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

2 Toto VZN upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy obstaranej s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, nájomných bytov a spoločných priestoroch v bytových domoch.

3.VZN je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Základné pojmy:

a) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

b) **Spoločné časti domu** sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

c) **Spoločné zariadenia domu** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Článok 2

Účel a druhy fondov prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv / ďalej len fond / sa používa na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na údržbu nájomných bytov, s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
2. Účelom fondu 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 nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok 3

Tvorba fondu opráv

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 18 odst. 2 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Mesto Strážske určuje fond opráv vo výške minimálne 0,7% nákladov na obstaranie nájomného bytu a to v pomere minimálne 0,2% na údržbu nájomných bytov a minimálne 0,5% na údržbu spoločných priestorov a nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
3. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde nepostačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, mestské zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu.

4. Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na samostatnom bankovom účte vedeným pre všetky bytové domy. Za každý bytový dom sa vedie osobitná analytická účtovná evidencia a o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

Článok 4

Použitie fondu

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, spoločných priestorov a 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.

2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

a/ výdavkový doklad alebo faktúra schválená primátorom mesta, ak ide o čerpanie do sumy 3 000,00 € (vrátane)

b/ uznesenie mestského zastupiteľstva o schválení čerpania prostriedkov fondu opráv, ak ide o sumu vyššiu ako 3 000,00 €

3. Pri odstraňovaní havárií a chýb a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Mesta Strážske. V prípade poistného krytia týchto nákladov je poistné plnenie príjmom fondu.

4. Modernizácia, resp. rekonštrukcia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená MsZ, aj z iných zdrojov obce.

5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu, 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 kotolne, kontrola požiarnych uzáverov a vonkajších hydrantov, oprava a výmena meračov.

Článok 5

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a § 687 odst. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
3. Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vymedzujú drobné opravy tvorí prílohu č. 3 tohto VZN.
4. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzatvorením nájomnej zmluvy alebo ak vznikli v dôsledku opráv, ktoré je povinný znášať vlastník bytového domu.
5. Reálnu potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu na základe žiadosti nájomníka posúdi správca nehnuteľnosti, ktorý má uzatvorenú mandátnu zmluvu s mestom Strážske. Správca je povinný potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu odsúhlasiť s referentom správy a údržby budov mesta Strážske.

Článok 6

Hospodárenie s fondom opráv

1. Opravy a údržba z fondu sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadov uvedených v článku 4, odst. 3 tohoto VZN.
2. Fond je majetkom vlastníka nehnuteľnosti, t. j. Mesta Strážske.
4. Pre účelné hospodárenie sa fond vedie na samostatnom analytickom účte a v operatívnej evidencii sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
5. Mestské zastupiteľstvo a primátor mesta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Mesto Strážske pri tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010, podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a podľa tohoto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.
2. Toto VZN bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Strážske číslo 287/2025 dňa 06.03.2025.
3. Platnosť nadobúda toto VZN dňom schválenia mestským zastupiteľstvom mesta Strážske a účinnosť odo dňa 01.05.2025.

Patrik Magdoško

primátor mesta Strážske

Príloha č. 1: Návrh Tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome ul. Laborecká 280 a 281

Zaradenie v majetku v hodnote na 2 bytové domy: 512 420,78 €

Hodnota bytovej budovy ulica Laborecká "A": 256 210,39 €

Obytný dom "A" o celkovej výmere bytov: 471,94 m2

Tabuľka č. 1: Návrh tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv

Byt	m2	OC bytu na 1m2	OC bytu	FOaU 0,7 % ročne	FOaU mesačne
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
1.NP	42,5	542,89 €	23 072,72 €	161,51 €	13,46 €
1.NP	47,07	542,89 €	25 553,72 €	178,88 €	14,91 €
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	42,5	542,89 €	23 072,72 €	161,51 €	13,46 €
2.NP	47,07	542,89 €	25 553,72 €	178,88 €	14,91 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
	471,94		256 210,39 €	1 793,47 €	149,46 €

Hodnota bytovej budovy ulica Laborecká "B": 256 210,39 €

Obytný dom "B" o celkovej výmere bytov: 471,94 m2

Tabuľka č. 2: Návrh tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv

Byt	m2	OC bytu na 1m2	OC bytu	FOaU 0,7 % ročne	FOaU mesačne
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
1.NP	42,5	542,89 €	23 072,72 €	161,51 €	13,46 €
1.NP	47,07	542,89 €	25 553,72 €	178,88 €	14,91 €
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
1.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	42,5	542,89 €	23 072,72 €	161,51 €	13,46 €
2.NP	47,07	542,89 €	25 553,72 €	178,88 €	14,91 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
2.NP	48,8	542,89 €	26 492,92 €	185,45 €	15,45 €
	471,94		256 210,39 €	1 793,47 €	149,46 €

Príloha č. 2: Návrh Tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome U3

Tabuľka č. 1: Výpočet ceny bytu na m2

Zdroje financovania	Suma v Eur	Celková výmera bytov v m2	Cena bytu za m2 v Eur
úver	285 301,73	1325	517,79
vlastné zdroje	66 787,82		
nenávratné dotácie	333 979,05		
Spolu	686 068,60		

Tabuľka č. 2: Návrh tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv

Výmera bytu v m2	Počet bytov	Cena bytu Eur	FOaU ročne Eur/byt	FOaU mesačne Eur/byt
			0,007	12
53	4	27 442,74 €	192,10 €	16,01 €
54	4	27 960,53 €	195,72 €	16,31 €
68	3	35 209,56 €	246,47 €	20,54 €
69	1	35 727,35 €	250,09 €	20,84 €
77	3	39 869,65 €	279,09 €	23,26 €
78	2	40 387,43 €	282,71 €	23,56 €
79	3	40 905,22 €	286,34 €	23,86 €

Príloha č. 3 Nariadenia Vlády SR 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, pľuvadla, 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 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:

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:

1. 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 lišt.

L. 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 lišt, 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.