



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Materiál

k zasadnutiu Mestského zastupiteľstva

č. 287/2025, zvolanému na deň: 06.03.2025

BOD NÁVRHU PROGRAMU ZASADNUTIA: 8

**Návrh VZN č..../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**

Obsah materiálu:

1. Návrh VZN
2. Dôvodová správa

Predkladá:
Meno a priezvisko, funkcia: Mgr. Mária Hajdučková, prednostka MsÚ
Dátum: 06.03.2025
Na základe: Uznesenia č. 286/2024/F/5

Vypracoval:
Meno a priezvisko, funkcia: Mgr. Mária Hajdučková, prednostka MsÚ
Mgr. Zuzana Voľanská, referent pre správu majetku a podnikanie / Mgr. Martina Kužmová, referent sociálnych vecí
Dátum: 19.02.2025
Na základe: Uznesenia č. 286/2024/F/5



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

**Návrh VZN č.../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**

Zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Strážskom

zo dňa: 06.03.2025

číslo: 287/2025

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

sa uznáva

na Všeobecnom záväznom nariadení č./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

s účinnosťou odo dňa 01.05.2025

a zároveň

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

ruší

Uznesenie č. 233/2017 B/12 a Uznesenie č. 235/2018 B/7



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

MESTO STRÁŽSKE

NÁVRH

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA STRÁŽSKE

č. /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

1/ Návrh VZN č. ../2025 zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v meste Strážske a webovom sídle www.strazske.sk dňa 19.02.2025.

2/ K návrhu VZN môžu fyzické osoby a právnické osoby v lehote 10 dní od zverejnenia návrhu nariadenia uplatniť pripomienku, a to v písomnej forme na adrese: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka, 072 22 Strážske, elektronicky, e-mailom na adrese strazske@strazske.sk alebo ústne do zápisnice na Mestskom úrade v Strážskom.

3/ Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.

Vyvesené dňa: 19.02.2025

Zvesené dňa.....



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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, schodištia, 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, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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 príslušného 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.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

3. V prípade, ak by finančné prostriedky vo фонде 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 фонде 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.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 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 dňa2025.
3. Platnosť nadobúda toto VZN dňom schválenia mestským zastupiteľstvom mesta Strážske a účinnosť odo dňa 01.05.2025.

Patrik Magdoško

primátor mesta Strážske



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 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	m ²	OC bytu na 1m ²	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	m ²	OC bytu na 1m ²	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 €



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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 €



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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 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, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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 od vzdušňovacieho 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,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

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, kladiiek, 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:



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

1. oprava, výmena navíjacieho 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.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Dôvodová správa:

Mesto Strážske je vlastníkom bytových domov:

Ul. Obchodná 440 / U3 – 20 nájomných bytových jednotiek

Ul. Laborecká 280 / A / – 10 nájomných bytových jednotiek

Ul. Laborecká 281 / B / - 10 nájomných bytových jednotiek

Správcom uvedených bytových domov je spoločnosť Domsprav, s. r. o. byty, teplo a iné služby Michalovce. Tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne predkladá v správe: Informácia o hospodárení (..), kt. je aktuálne súčasťou materiálov k zastupiteľstvu č.287/2025, bod programu č.7.

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.

Fond prevádzky, údržby a opráv pre bytový dom ul. Obchodná 440 /U3/ od roku 2008, do roku 2017 tvorený nebol vôbec.

Následne Uznesením č. 233/2017 B/12 bola Mestským zastupiteľstvom dňa 23.11.2017 schválená:

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome U3 v minimálnej sume 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu ročne, čo predstavuje priemernú sumu tvorby fondu za byt na rok 171,517,-€, t.j. 14,293,- €/mesiac.

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch na ul. Laboreckej činilo doteraz sumu 7,00,-€/mesiac na byt, čo je 84,00,-€ ročne.

Priemerná obstarávacia cena bytu činí: 25 621,039,- €, pri dodržaní legislatívy by teda každý byt mal tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv **minimálne** vo výške 128,105,-€/ročne (10,675,-€/ mesačne).

Z uvedeného vyplýva, že tvorba FPUaO predmetných bytových domov na ul. Laboreckej je vzhľadom na platnú legislatívu podhodnotená o viac, ako 30%.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Predložené 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 a 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.

Mesto Strážske v tomto VZN navrhuje tvoriť FPUaO 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 (...). Zohľadňuje tak potrebu úpravy výšky fondu opráv tak, aby bola v súlade s platnou legislatívou a taktiež potrebu navýšenia FPUaO vzhľadom na zhoršujúci sa stav jednotlivých bytových jednotiek a spoločných priestorov predmetných bytových domov a možné nedostatočné krytie FPUaO.

Návrh VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA STRÁŽSKO č./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 bol prerokovaný na komisiách bytovej a finančnej. Tie odporúčajú uznieť sa na predloženom návrhu.

Návrh VZN č./2025 bol zverejnený na úradnej tabuli dňa 19.02.2025 a bude predložený na prerokovanie na zasadnutí MsZ č. 287/2025 dňa 06.03.2025.