

Obec Jedľové Kostol'any v súlade s ustanovením § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a aj v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE Jedľové Kostol'any č. 6/2025

Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov

**vo vlastníctve Obce Jedľové Kostol'any obstaraných s použitím verejných prostriedkov
na účely podpory sociálneho bývania**

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie Obce Jedľové Kostol'any č. 6/2025 Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo vlastníctve Obce Jedľové Kostol'any obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „VZN č. 6/2025“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy obstaranej s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania v bytových domoch vo vlastníctve Obce Jedľové Kostol'any.

2. Vymedzenie pojmov:

a) Zákon o dotáciách – zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,

b) Zákon o vlastníctve bytov - zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

c) Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy – fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy tvorený podľa § 18 ods. 3 Zákona o dotáciách v znení účinnom od 01.01.2018

d) Vlastník nájomného bytu – obec, mesto alebo nezisková organizácia podľa § 7 písm. f) zákona o dotáciách, ktorý je vlastníkom jedného alebo viacerých nájomných bytov v bytovom dome,

e) Vlastník bytovej budovy – obec, mesto alebo nezisková organizácia podľa § 7 písm. f) Zákona o dotáciách, ktorý je vlastníkom celej bytovej budovy s nájomnými bytmi

f) Spoločné časti bytovej budovy – v zmysle § 2 ods. 1 písm. g) Zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkarne,

g) Spoločné zariadenia bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. h) Zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumejú technologické zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúži

výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

h) Príslušenstvo bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. i) Zákona o vlastníctve bytov sa ním rozumejú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány,

i) Príľahlý pozemok - v zmysle § 2 ods. 1 písm. j) Zákona o vlastníctve bytov sa ním oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu,

j) Prevádzka bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. k) Zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu,

k) Údržba bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. l) Zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,

l) Oprava bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. m) Zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumejú odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu,

m) Rekonštrukcia bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. n) Zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,

n) Modernizácia bytovej budovy - v zmysle § 2 ods. 1 písm. o) Zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumejú obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.

Článok 2

Účel fondu opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy /ďalej len „fond opráv“/ sa používa na financovanie výdavkov spojených 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 opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva bytovej budovy. Vlastníctvo k bytovej budove zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania bytovej budovy z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok 3

Tvorba fondu opráv

1. Fond sa tvorí z príspevkov vlastníka bytovej budovy, ktoré získa z dohodnutého nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov, sadzbou schválenou obecným zastupiteľstvom Obce Jedľové Kostolany v €/m² úžitkovej plochy bytu za mesiac a je stanovená:

a) bytový dom I.: fond prevádzky, údržby a opráv 0,52 eur/m²

b) bytový dom II.: fond prevádzky, údržby a opráv 0,52 eur/m²

2. Výšku tvorby fondu opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.

3. Príspevky vlastníka bytovej budovy musia byť ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výška oprávnených nákladov je určená v súlade s § 8 ods. 13 a ods. 15 Zákona o dotáciách.

4. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie postupnej údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch alebo ich časti, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu.

Článok 4

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu a opravu nájomných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení a spoločných 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/ zmluva, výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o čerpanie do sumy 5 000,00 € (vrátane)

b/ uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania prostriedkov fondu opráv, ak ide o sumu vyššiu ako 5 000,00 €.

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

4. Modernizácia alebo rekonštrukcia bytovej budovy môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov Obce Jedľové Kostolany.

5. K údržbe bytovej budovy, 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, kontrola požiarnych uzáverov a vonkajších hydrantov.

Článok 5

Hospodárenie s fondom

1. Opravy a údržba z fondu sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov v príslušnom fonde, okrem prípadov uvedených v článku 4, ods. 3.
2. Fond je majetkom vlastníka bytovej budovy, t.j. Obce Jedľové Kostolany.
3. Reálnu potrebu opráv a údržby bytovej budovy na základe žiadosti nájomníka posúdi vlastník bytovej budovy, ktorým je Obec Jedľové Kostolany. Pri riešení žiadosti nájomníka sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy a údržby.
4. Pre účelné hospodárenie sa fond vedie na samostatnom analytickom účte pre každú bytovú budovu. Do fondu bytovej budovy prispievajú len byty príslušnej bytovej budovy.
5. Opravu, prevádzku, údržbu bytovej budovy zabezpečuje obec, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu.
6. Správu o tvorbe a použití fondu opráv predkladá vlastník bytovej budovy jedenkrát ročne obecnému zastupiteľstvu pri schvaľovaní záverečného účtu Obce Jedľové Kostolany.

Článok 6

Záverečné ustanovenie

1. Obec Jedľové Kostolany pri tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovej budove obstaranej s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa Zákona o dotáciách na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.10.2010.
2. Obecné zastupiteľstvo obce Jedľové Kostolany sa uznieslo na tomto VZN Obce Jedľové Kostolany č.6/2025 na svojom 25. riadnom. zasadnutí konanom dňa 15.12.2025, uznesením č. 152/2025.

Článok 7

Účinnosť

Toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2025 nadobúda účinnosť dňom 1. január 2026.

V Jedľových Kostolanoch, dňa 15.12.2025.

Ing. Roman Vojtela
starosta obce

- Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č..... Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo vlastníctve Obce Jedľové Kostolany obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bol vyvesený na pripomienkovanie na úradnej tabuli obce

dňa : 28.11.2025

- Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo vlastníctve Obce Jedľové Kostolany obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bol zvesený z úradnej tabule obce:

dňa : 15.12.2025

- Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2025 Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo vlastníctve Obce Jedľové Kostoľany obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bolo po jeho schválení Obecným zastupiteľstvom v Jedľových Kostoľanoch vyvesené na úradnej tabuli obce:

dňa : 16.12.2025

- Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2025 Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov vo vlastníctve Obce Jedľové Kostoľany obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bolo zvesené z úradnej tabule obce:

dňa : 31.12.2025