**Mesto Vrbové**

Mestský úrad, Ul. Gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové

VZN vyvesené na úradnej tabuli v meste Vrbové, dňa: 13. 04. 2016

VZN bolo prerokované a schválené v MsZ dňa: 28. 04. 2016

VZN bolo po schválení vyvesené na úradnej tabuli v meste dňa: 29. 04. 2016

VZN schválené nadobúda účinnosť dňom 1. júna 2016

**Mesto Vrbové na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov**

v y d á v a

pre územie mesta Vrbové

### **V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E**

č.6/2016

o tvorbe a použití fondu údržby, prevádzky a opráv nájomných bytov

### Mestské zastupiteľstvo vo Vrbovom v zmysle § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto

### Všeobecne záväznom nariadení mesta Vrbové č. 6/2016 o tvorbe fondu údržby, prevádzky a opráv nájomných bytov vo vlastníctve mesta Vrbové.

**Čl. I**

**§ 1**

**Úvodné ustanovenie**

1. Toto nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“ nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory nájomného bývania (ďalej len „fond opráv“).
2. Základné pojmy:
3. **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.
4. **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.
5. **Spoločné priestory domu** a príslušenstvo domu, sú časti budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "priľahlý pozemok").
6. **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, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
7. Prehľad prenajatých bytov v meste Vrbové tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

**§ 2**

**Účel fondu opráv**

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby, prevádzky a opráv bytových domov, nájomných bytov a spoločných priestorov v bytových domoch.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

**§ 3**

**Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu, prevádzku a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov v týchto domoch, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu opráv je:
3. stanovisko Komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové, okrem havárií,
4. výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená primátorom mesta

do sumy 1.000 € vrátane,

1. uznesenie mestského zastupiteľstva o schválení použitia fondu opráv, nad sumu vyššiu ako 1.000 €.
2. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných opráv a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok finančných prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov mesta Vrbové. V prípade poistného krytia týchto nákladov je následné poistné plnenie príjmom rozpočtu mesta.
3. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné, resp. revízne prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
4. prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
5. bleskozvodov,
6. elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
7. komínov,
8. oprava a výmena meračov.
9. Žiadosť o vykonanie opravy, ktorá bude financovaná z fondu opráv predkladá nájomca na podateľňu MsÚ. Pri riešení žiadosti sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy.
10. O tvorbe a použití fondu bude Mestskému zastupiteľstvu podaná raz ročne správa, najneskôr však do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

**§ 4**

**Drobné opravy v byte**

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a§ 687 ods. 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, ktoré sú obsahom Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
3. Drobnými opravami sú aj 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, ktoré nie sú uvedené v odseku 2.
4. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „ obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

**§ 5**

**Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na samostatnom bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovávať na bankovom účte fondu opráv.
2. Opravu a údržbu bytov organizačne zabezpečuje mesto Vrbové.

**Čl. II**

Mesto Vrbové v súlade s § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe § 18 ods. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov určuje tvorbu fondu opráv nasledovne :

**§ 6**

**Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za nájomné od nájomcov bytov, ktoré boli obstarané prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. vlastník tvorí z dohodnutého nájomného fond údržby, prevádzky a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Mesto Vrbové určuje fond opráv vo výške **0,6% nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
4. Tvorba fondu opráv jednotlivých bytových domov je nasledovná:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nájomné byty - adresa | *Celková výmeru bytových priestorov* | *Náklady na obstaranie*  *(celkové m2) v €* | *Náklady na obstaranie na 1 m2* | *Fond opráv na 1 m2 (0,6%)*  *ROČNE* | *Fond opráv na 1mesiac/ 1m2* |
| Vrbové, Ul. Hrabinská č. 1726/11-13 | 2 104,78 m2 | 1.200.749,79 | **570,49 €** | **3,42 €** | **0,29 €** |
| Vrbové, Ul. J. Zigmundíka č. 295/4 | 609,68 m2 | 531.083,71 | **871,09 €** | **5,23 €** | **0,44 €** |
| Vrbové, Sídl. 9. mája č. 322/25 | 631,18 m2 | 579.324,99 | **917,85 €** | **5,51 €** | **0,46 €** |

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

**Čl. III**

Mesto Vrbové v súlade s § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe § 10, ods. 1 zákona NRSR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov určuje tvorbu fondu opráv nasledovne :

**§ 7**

**Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za nájomné od nájomcov bytov, ktoré neboli obstarané prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania..

2. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytov je povinný tvoriť a poukazovať preddavky mesačne do fondu opráv na základe zmluvy o správe (Nájomná zmluva).

1. Mesto Vrbové určuje tvorbu fondu opráv vo výške 40 % zo súčtu predpisov za nájomné na 1 m2 ročne.
2. Tvorba fondu opráv jednotlivých bytových domov je nasledovná:

**OSTATNÉ BYTY:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nájomné byty – adresa** | ***Celková výmera bytových priestorov*** | ***Celkové platby za nájomné za rok*** | ***Celkové platby za nájomné na 1 m2 ročne*** | ***Fond opráv na 1 m2 (40%)***  ***ROČNE*** | ***Fond opráv na 1 mesiac/ 1 m2*** |
| **Vrbové, Nám. Sv. Cyrila a Metoda č.3/2** | **618,08 m2** | **8 670,40 €** | **14,03 €** | **5,61 €** | **0,47 €** |
| **Vrbové, Ul. Školská č. 1005** | **134,35 m2** | **417,84 €** | **3,11 €** | **1,24 €** | **0,10 €** |
| **Vrbové, Ul. Gen. M.R. Štefánika č. 176,177** | **165,31 m2** | **824,16 €** | **4,99 €** | **2,00 €** | **0,17 €** |

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

**Čl. IV**

**§ 8**

**Záverečné ustanovenia**

1. Mesto Vrbové pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve mesta obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.
2. Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi prepismi.
3. Toto VZN bolo schválené uznesením MsZ č. 45/IV/2016 zo dňa 28.04.2016.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1.júna 2016.

Vo Vrbovom dňa 29. apríla 2016

Dott. Mgr. Ema Maggiová

primátorka mesta

Príloha č. 1:

Prehľad nájomných bytov v meste

**Ul. Hrabinská č. 1726/11-13** (bytovka)

|  |  |
| --- | --- |
| prízemie vpravo | prízemie vľavo |
| Byt č. 1 – dvojgarzónka 32,28 m2 | Byt č. 7 – dvojgarzónka 32,28 m2 |
| Byt č. 2 – dvojizbový bezbarierový 48,50 m2 | Byt č. 8 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 3 - dvojizbový bezbarierový 48,50 m2 | Byt č. 9 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 4 - dvojizbový bezbarierový 48,50 m2 | Byt č. 10 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 5 - dvojizbový bezbarierový 48,50 m2 | Byt č. 11 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 6 – jednoizbový 35,40 m2 | Byt č. 12 – jednoizbový 35,40 m2 |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. poschodie vpravo | 1. poschodie vľavo |
| Byt č. 13 – dvojgarzónka 32,28 m2 | Byt č. 19 – dvojgarzónka 32,28 m2 |
| Byt č. 14 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 20 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 15 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 21 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 16 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 22 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 17 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 23 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 18 – jednoizbový 35,40 m2 | Byt č. 24 – jednoizbový 35,40 m2 |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. poschodie vpravo | 1. poschodie vľavo |
| Byt č. 25 – dvojgarzónka 32,28 m2 | Byt č. 31 – dvojgarzónka 32,28 m2 |
| Byt č. 26 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 32 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 27 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 33 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 28 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 34 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 29 – dvojizbový 48,12 m2 | Byt č. 35 – dvojizbový 48,12 m2 |
| Byt č. 30 – jednoizbový 35,40 m2 | Byt č. 36 – jednoizbový 35,40 m2 |

|  |  |
| --- | --- |
| podkrovie vpravo | podkrovie vľavo |
| Byt č. 37 – dvojgarzónka 33,48 m2 | Byt č. 43 – dvojgarzónka 33,48 m2 |
| Byt č. 28 – dvojizbový 50,68 m2 | Byt č. 44 – dvojizbový 50,68 m2 |
| Byt č. 39 – dvojizbový 50,68 m2 | Byt č. 45 – dvojizbový 50,68 m2 |
| Byt č. 40 – dvojizbový 50,68 m2 | Byt č. 46 – dvojizbový 50,68 m2 |
| Byt č. 41 – dvojizbový 50,68 m2 | Byt č. 47 – dvojizbový 50,68 m2 |
| Byt č. 42 – jednoizbový 34,95 m2 | Byt č. 48 – jednoizbový 34,95 m2 |

**Ul. J. Zigmundíka č. 295/4** (nadstavba nad MŠ)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| prízemie | 1. poschodie | 1. poschodie |
| Byt č. 11– dvojizbový  48,20 m2 | Byt č. 21 – jednoizbový  20,41 m2 | Byt č. 31 – jednoizbový  21,16 m2 |
| Byt č. 12-jednoizbový  20,49 m2 | Byt č. 22 – dvojizbový  49,04 m2 | Byt č. 32 – dvojizbový  50,99 m2 |
| Byt č. 13 –dvojizbový  28,39 m2 | Byt č. 23 – jednoizbový  28,78 m2 | Byt č. 33 – jednoizbový  29,55 m2 |
| Byt č. 14 –dvojizbový  49,04 m2 | Byt č. 24 – jednoizbový  20,49 m2 | Byt č. 34 – jednoizbový  21,04 m2 |
| Byt č. 15 – jednoizbový  22,96 m2 | Byt č. 25 – jednoizbový  28,39 m2 | Byt č. 35 – jednoizbový  29,15 m2 |
|  | Byt č. 26 – dvojizbový  49,04 m2 | Byt č. 36 – dvojizbový  50,99 m2 |
|  | Byt č. 27 – jednoizbový  20,41 m2 | Byt č. 37 – jednoizbový  21,16 m2 |

**Sídl. 9. Mája č. 322/25** (nadstavba nad MŠ)

|  |
| --- |
| Byt č. 1 – dvojizbový 53,61 m2 |
| Byt č. 2 – jednoizbový 35,81 m2 |
| Byt č. 3 – jednoizbový 36,70 m2 |
| Byt č. 4 – dvojizbový 43,00 m2 |
| Byt č. 5 – dvojizbový 43,46 m2 |
| Byt č. 6 – jednoizbový 38,89 m2 |
| Byt č. 7 – jednoizbový 38,89 m2 |
| Byt č. 8 – dvojizbový 43,46 m2 |
| Byt č. 9 - dvojizbový 43,00 m2 |
| Byt č. 10 – dvojizbový 53,61 m2 |
| Byt č. 11 – jednoizbový 35,81 m2 |
| Byt č. 12 – jednoizbový 36,70 m2 |
| Byt č. 13 – jednoizbový 31,97 m2 |
| Byt č. 14 – jednoizbový 32,15 m2 |
| Byt č. 15 – jednoizbový 32,15 m2 |
| Byt č. 16 – jednoizbový 31,97 m2 |

**OSTATNÉ BYTY:**

**Nám. Sv. Cyrila a Metoda č. 3/2** (Staré kino)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Byt č. 1 | štvorizbový 104,90 m2 | pravá strana |
| Byt č. 2, 3, 4 | spoločný trojizbový  70,00 m2 | pravá strana |
| Byt č. 5, 6, 7 | spoločný trojizbový  65,97 m2 | pravá strana |
| Byt č. 8 | jednoizbový 22,68 m2 | pravá strana |
| Byt č. 9 | jednoizbový 23,57 m2 | pravá strana |
| Byt č. 10 | jednoizbový 23,80 m2 | pravá strana |
| Byt č. 11 | jednoizbový 21,66 m2 | pravá strana |
| Byt č. 12 | jednoizbový 23,32 m2 | ľavá strana |
| Byt č. 13 | jednoizbový 23,32 m2 | ľavá strana |
| Byt č. 14 | jednoizbový–prvé poschodie  23,32 m2 | ľavá strana |
| Byt č. 16 | trojizbový | ľavá strana |
| Byt č. 17 | dvojizbový | ľavá strana |
| Byt č. 18, 19, 20 | spoločný trojizbový  91,32 m2 | ľavá strana |

**Nám. J. Emanuela č. 309**

|  |  |
| --- | --- |
| Byt č. 1 | dvojizbový 45,43 m2 |

**Ul. Školská č. 1005**

|  |  |
| --- | --- |
| Byt č. 1 | dvojizbový 72,77 m2 |
| Byt č. 2 | dvojizbový 61,58 m2 |

**Ul. Gen. M.R.Štefánika č. 176, 177** (Vetes)

|  |  |
| --- | --- |
| Byt č. 1 | dvojizbový – vľavo 45,45 m2 |
| Byt č. 2 | dvojizbový (neobývateľný) – vľavo 71,34 m2 |
| Byt č. 3 | jednoizbový – vpravo 42,93 m2 |
| Byt č. 4 | dvojizbový – vpravo 76,93 m2 |