



**Obec LEKÁROVCE**

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBITNÉHO REZERVNÉHO FONDU

# **OBEC LEKÁROVCE**



## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE LEKÁROVCE**

**č. 8 / 2025**

**o zásadách tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv  
nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím  
verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania  
a o tvorbe osobitného rezervného fondu**



Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBITNÉHO REZERVNÉHO FONDU

Obecné zastupiteľstvo v Lekárovciach v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov, v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania a v súlade s ustanovením § 18 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE LEKÁROVCE

č. 8/2025

### **o zásadách tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a o tvorbe osobitného rezervného fondu**

#### § 1

##### Úvodné ustanovenia

- (1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie / ďalej len „VZN“/ upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- (2) Základné pojmy :
  - a) **byt** je obytná miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určeným 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 výtahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

### §2

#### Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Fond prevádzky, údržby a opráv / ďalej len „fond opráv“/ sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- (2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasnosť a plánovanosť údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

### §3

#### Tvorba fondu opráv

- 1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
- (1) Výšku fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením. Výška tvorby fondu sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupne údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške minimálne 0,5% a maximálne vo výške 1,5% z obstarávacích nákladov na daný byt. O potrebe zvýšenia tvorby fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením.

### § 4

#### Použitie fondu opráv

- (2) Fond opráv možno použiť najmä na
  - a) údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj na reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
  - b) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
  - c) odstránenie havarijného stavu nájomných bytov, spoločných častí a zariadení bytového domu.
- (3) Podkladom pre čerpanie prostriedkov fondu opráv je :
  - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do 3 000 eur
  - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania fondu, ak ide o sumu vyššiu ako 3 000 eur.
- (4) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu s predchádzajúcim súhlasom obecného zastupiteľstva.
- (5) Modernizácia bytového domu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

- (6) Drobné opravy v prenajatých bytoch, súvisiace s ich užívaním /ďalej len „drobné opravy“/ sú opravy bytu , miestnosti slúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu , ich

príslušenstva , zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č.1 tohto VZN. **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov a na vlastné náklady**, ako to špecifikuje Príloha k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Zb. / §5 - §9/ a § 687 ods.3 Občianskeho zákonníka, a tieto drobné opravy sú presne vymedzené v Prílohe č.1 k tomuto VZN.

- (7) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie , ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva a zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v Prílohe č1 tohto VZN , ak náklad na jednu opravu neprevýši 10 €. Ak sa vykonáva v tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

### § 5

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

- (1) Pri výmene zariadení v byte je plánovaná ich životnosť podľa Prílohy č.2 tohto VZN.  
(2) Výmenu zariadenia v byte zabezpečí obec ako prenajímateľ za nasledovných podmienok:

- a) zariadeniu uplynie životnosť podľa Prílohy č.2
- b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu
- c) oprava nebude možná alebo bude nehospodárna

Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

- (3) V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenie došlo zavinením nájomcu alebo osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti , si môže obec ako prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi všetky náklady spojené s opravou , resp. výmenou tohto zariadenia.
- (4) Nájomcovia sú povinní bezodkladne, najneskôr do 5 dní, písomne nahlásiť obci ako prenajímateľovi :
- 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 zariadenia bytového domu
- (5) V prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa ost.4 tohto článku VZN , zodpovedá za vzniknuté škody sám.



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBITNÉHO REZERVNÉHO FONDU

### § 6

#### Hospodárenie s fondom opráv

- (1) Opravy z fondu opráv sa môžu realizovať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu podľa § 4 ods.4 tohto VZN.
- (2) Obecné zastupiteľstvo a starostka obce sú povinní prostriedky fondu opráv využívať hospodárne a efektívne.

### § 7

#### Tvorba osobitného rezervného fondu

- (1) Prenajímateľ, teda obec je povinná tvoriť z dohodnutého nájomného Osobitný rezervný fond nájomných bytov ročne vo výške minimálne 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 18 ods. 2 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s poukazom na ustanovenie § 10 zákona č.182/1993 Zb o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Percentuálnu výšku Osobitného rezervného fondu pre nájomné byty schvaľuje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením.
- (2) Ak byty v bytovom dome nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podľa osobitného predpisu, vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi, teda obec tvorí z dohodnutého nájomného Fond prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov ročne vo výške minimálne 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Zásady tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov si obec upraví formou samostatného VZN. Percentuálnu výšku Fondu prevádzky, údržby a opráv pre nájomné byty schvaľuje obecné zastupiteľstvo svojim uznesením.

### § 8

#### Prechodné a záverečné ustanovenia

- (1) Práva a povinnosti týmto nariadením neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa príslušných právnych predpisov.



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

(2) Obecné zastupiteľstvo v Lekárovciach sa na tomto všeobecne záväznom nariadení číslo 8/2025 uznieslo dňa 13. 6. 2025 uznesením č. 227/2025

(3) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 30. 6. 2025

JUDr. Ingrid Čižmárová  
starostka obce

Vyvesené : 13. 6. 2025

Zvesené : 30. 6. 2025

Schválené : 13.6.2025

Vyhlásené : 13. 6. 2025

Účinnosť : 30. 6. 2025



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

**Príloha č.1 k VZN č. 8/2025** Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania /§ 4 bod 6 tohto VZN/

### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievky, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepadového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### **B. Elektrické zariadenie:**

- a) 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,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### **C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

- p) výmena sľudy,
- q) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody.

### **D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

### **E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

### **F. Merače spotreby tepla:**

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

### **G. Etážové kúrenie:**

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

### **H. Chladiace zariadenie:**

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,
- g) oprava, výmena prívodového kábla

### **I. Kovanie a zámky:**

- a) 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



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

### **J. Okná a dvere:**

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

### **K. Podlahy:**

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

### **L. Rolety a žalúzie:**

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

### **M. Domáce telefóny:**

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.



## Obec LEKÁROVCE

VZN O ZÁSADÁCH TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY a OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVOM DOME OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA A O TVORBE OSOBNÉHO REZERVNÉHO FONDU

**Príloha č.2 k VZN č.8/2025 Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

### PREHĽAD PREDMETOV ZARIADENIA BYTU A ICH PLÁNOVANÁ ŽIVOTNOSŤ

#### **1.Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:**

##### **a) životnosť 20 rokov:**

- pracovná doska vrátane drezu
- elektrický, plynový a kombinovaný sporák
- odsávač pár
- plynový kotol
- vodovodné batérie (všetky typy)
- splachovač WC
- umývadlo
- vaňa liatinová, plechová, akrylátová
- sprchová vanička
- WC kombi
- radiátory plechové

##### **b)životnosť 30 rokov:**

- kuchynská linka
- podlahová krytina z PVC

##### **c)životnosť 50 rokov:**

- dlažba, obkladačky
- parkety, plávajúce podlahy, drevené palubné podlahy

**2.V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.**