



**OBEC HORNÁ POTÔŇ**

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**Obce Horná Potôň**

**č. 02/2025**

**Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v  
bytových domoch**

Vyvesené na pripomienkovanie dňa: 05.11.2025

Zvesené dňa: 20.11.2025

Schválené uznesením č06-04/2025 dňa: 20.11.2025

Zverejnené dňa: 24.11.2025

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2026

Obecné zastupiteľstvo v Hornej Potôni na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v y d á v a pre územie Obce Horná Potôň

## **Všeobecne záväzné nariadenie obce Horná Potôň č. 2/2025**

### **Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov**

#### **Článok 1.**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

#### **Článok č. 2 Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv 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 č. 3 Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv 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 v § 18 ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej

časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,40 €/m<sup>2</sup>.

4. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

#### Článok č. 4 Použitie fondu opráv

- a) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, 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.
- b) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
- A. výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3500 €
  - B. uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 3500 €
- c) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- d) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
- e) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, 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 a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- f) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov :

- A. Sanitárne zariadenie:**
1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, vane,
  2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
  3. oprava odpadového a prepadového ventilu,
  4. oprava batérie,
  5. výmena tesnenia,
  6. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
  7. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,

- 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. Plynové a elektr. sporáky a variče, plyn. radiátory a prenosné plyn. 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. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

**D. 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.

**E. 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.

**F. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**Článok č. 5 Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3.
3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

### **Článok č. 6 Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmeny, doplnky alebo zrušenie VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Horná Potôň .
2. Obec Horná Potôň pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 1.7.2011 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 a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
3. Toto VZN bolo schválené na zasadnutí poslancov obecného zastupiteľstva obce Horná Potôň dňa 20.11.2025 uznesením č.06-04/2025 a nadobúda účinnosť dňa 01.01.2026

Bc. Tivadar Sidó  
Starosta obce