

***Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby
a opráv nájomných bytov v bytových domoch v obci
Čachtice obstaraných s použitím verejných
prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania***



*Vypracovala : Zuzana Kožušková
Schválila : Ing. Erika Ondřejková
Schválené : dňa xx.xx.2026. uzn. OZ Čachtice č. / 2026
Platnosť od: 01. júla 2026*

Článok č. 1

Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Smernica je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok č. 2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva 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. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Zákon č. 443/ 2010 Z.z. v § 18 ods. 3 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Výšku tvorby fondu opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
4. Fond opráv každého bytového domu sa eviduje samostatne. Do fondu opráv bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok č. 4 Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na výdavky spojené 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. Čerpanie je možné použiť aj na vylepčenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

2. Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov z fondu opráv sú:

a/ výdavkový doklad schválený starostom obce, ak ide o čerpanie **do sumy 500 € /vrátane/**

b/ faktúra schválená starostom obce

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

4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.

5. 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 plynových kotlov a domového plynovodu, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,

6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria oprava a výmena meračov, oprava kotlov.

7. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv a ako špecifikuje **Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si hradia nájomcovia z vlastných zdrojov:**

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadiel, schránok, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového 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 držadiel,
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,

16. výmena tesnenia, prípadne kuželky 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 (žiarovky).

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory:

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 prívodného kábla alebo hadice,

7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,

8. 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. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,

2. mazanie a čistenie motora a kompresora,

3. výmena tesnenia,

4. výmena rozbehového kondenzátora,

5. výmena hnacieho remeňa,

6. nastavenie termostatu,

7. oprava, výmena prívodového kábla.

G. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

H. Okná a dvere:

1. oprava kovania okien,

2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklenených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

I. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

J. Rolety a žalúzie:

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 mrežiach,
8. výmena pier na železných roletách.

K. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Článok č. 5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky vedie na samostatnom bankovom účte.
2. Opravy a údržby z fondu opráv sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv.
3. Reálnu potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu na základe žiadosti nájomníka posúdi vlastník nehnuteľnosti, v tomto prípade starosta obce Čachtice.
4. Opravu, prevádzku, údržbu obecných nájomných bytov zabezpečuje obec, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok č. 6

Záverečné ustanovenia

1. Obec Čachtice pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby 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 vtedy platných právnych predpisov, podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a podľa tejto smernice po nadobudnutí jej účinnosti.

2. Táto smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Čachticiach, dňa, uznesením č. /2026

3. Táto smernica nadobúda účinnosť od 1. júla 2026.

V Čachticiach, dňa xx.xx.2026

Ing. Erika Ondrejková
starostka obce Čachtice