

Obec Čachtice v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

vydáva

## **Všeobecne záväzné nariadenie o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch**

Návrh všeobecne záväzného nariadenia zverejnený na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

|                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vyvesený na úradnej tabuli dňa:                                                                                                                                          | 26.5.2026 |
| Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:                                                                                                                     | 26.5.2026 |
| Zverejnený na webovom sídle obce dňa:                                                                                                                                    | 26.5.2026 |
| Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:                                                                                                                          | 26.5.2026 |
| Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:                                                                                                                          | 10.6.2026 |
| Pripomienky zasielať<br>- písomne na adresu: <i>Obec Čachtice, Malinovského 769, 916 21 Čachtice</i><br>- elektronicky na emailovú adresu <i>sekretariat@cachtice.sk</i> |           |
| Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:                                                                                                                   | 11.6.2026 |
| Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN zaslané poslancom dňa:                                                                                                             | -         |

Schválené všeobecne záväzné nariadenie:

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Na rokovaní OZ dňa:                             | 25.6.2026 |
| uznesením č.                                    | 57 / 2026 |
| Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: | 3.7.2026  |
| VZN nadobúda účinnosť dňom:                     | 18.7.2026 |

# **Všeobecne záväzné nariadenie**

**č. 2/2026**

## **o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch**

Obecné zastupiteľstvo v Čachticiach v súlade s ustanovením § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznáva na tomto všeobecne záväznom nariadení:

### **§ 1**

#### **Účel a predmet**

Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy nájomných bytov a spoločných priestoroch v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

### **§ 2**

#### **Vymedzenie pojmov**

Na účely tohto VZN:

- a) Bytový dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov.
- b) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie.
- c) Príslušenstvom bytu je najmä miestnosť určená ako vstupný priestor bytu, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m<sup>2</sup>, priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu, priestor na umiestnenie záchodovej misy a priestor na uloženie predmetov na upratovanie, ak sú tieto miestnosti umiestnené v rámci bytu.
- d) 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. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu. Spoločné zariadenia domu slúžia výlučne domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

e) Nebytový priestor je priestor, ktorý je rozhodnutím stavebného úradu určený na iný účel ako bývanie.

### **§ 3**

Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na údržbu nájomných bytov, 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

### **§ 4**

#### **Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa tvorí z dohodnutého nájomného ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov bytovej budovy.
2. O zvýšení tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy môže rozhodnúť obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa stanovuje tak, aby boli zabezpečené finančné zdroje na opravy a údržbu bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

### **§ 5**

#### **Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
2. Pod údržbou bytového domu, ktorá je hradená z fondu prevádzky, opráv a údržby sa rozumie aj vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných kontrol podľa platnej právnej úpravy, a to najmä: revízia hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu, revízia tlakových zariadení.
3. Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo, a to schválením rozpočtu na prislúchajúci rok, ktorý na schválenie obecnému zastupiteľstvu predkladá starosta obce.
4. Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv na vykonanie opráv, ktoré sa musia vykonať neodkladne (havarijný stav, mimoriadne okolnosti) schvaľuje starosta. O použití fondu prevádzky, údržby a opráv na tento účel informuje na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva, kde predkladá v tomto zmysle informatívnu správu.

## § 6

### Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako to špecifikuje príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v z. n. p., a § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z. n. p., sa z fondu prevádzky, opráv a údržby nefinancujú, ale si ich hradí nájomca z vlastných zdrojov.
2. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzatvorením nájomnej zmluvy alebo ak vznikli v dôsledku opráv, ktoré je povinný znášať vlastník bytového domu.

## § 7

### Hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte pre všetky bytové domy.
2. Za každý bytový dom sa vedie osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.
3. Úhrady z fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť realizované len do výšky finančných prostriedkov vo fonde.
4. Nevyčerpaný zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv prechádza do nasledujúceho rozpočtového roka.
5. Obec má povinnosť tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv zákonným spôsobom a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv používať hospodárne, efektívne a účelne.

## § 8

### Záverečné ustanovenia

1. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Čachticiach uznesením číslo 57/2026 zo dňa 25.6.2026.
2. VZN nadobúda účinnosť dňa 18.7.2026.



V Čachticiach dňa 29.6.2026

---

Ing. Erika Ondrejková