



Mesto Spišská Belá

Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

primátor

Smernica Mesta Spišská Belá

**o hospodárení s fondom opráv bytového domu a
o údržbe nájomných bytov vo vlastníctve mesta**

Článok I. Úvodné ustanovenia

Táto smernica je vypracovaná v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok II. Predmet úpravy

Táto smernica upravuje

- a) podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome.
- b) rozsah údržby a opráv v nájomných bytoch a bytových domoch.

PRVÁ ČASŤ

Podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome.

Článok III. Účel Fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „Fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, 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 nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.
- (3) Tento fond opráv sa zriaďuje pre bytové domy postavených v rámci štátnej podpory nájomného bývania (cez ŠFRB).

Článok IV. Tvorba fondu opráv

- (1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných pravidelnými úhradami za užívanie bytov od nájomcov bytov v bytových domoch postavených v rámci štátnej podpory nájomného bývania (cez ŠFRB).
- (2) Výška tvorby fondu sa stanovuje tak, aby fond postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške min. 0,5% a max. do výšky 1,5% obstarávacích nákladov na daný byt. Výška tvorby fondu určuje mesto ako prenajímateľ bytov pre každý bytový dom.
- (3) Fond opráv každého bytového domu sa eviduje samostatne. Finančné prostriedky fondu opráv sú vedené na osobitnom bankovom účte mesta ako prenajímateľa.

Článok V. Použitie fondu opráv

- (1) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov a spoločných častí a zariadení daného bytového domu. Fond opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia.
- (2) Pri údržbe bytového domu sa z fondu opráv uhrádzajú náklady na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, najmä revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu, oprava a výmena meračov a pod..

(3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu so súhlasom mestského zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne mestské zastupiteľstvo. V prípade poistného krytia týchto nákladov je poistné plnenie príjmom fondu opráv.

(4) Z fondu opráv sa nemôžu hradiť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom mesta.

Článok VI.

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

(1) Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č.2 tejto Smernice. Opravu takéhoto zariadenia pred uplynutím jeho životnosti hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu o výške uhradených nákladov bude uhradená z fondu opráv alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.

(2) Výmenu zariadenia bytu zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:

a) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,

b) oprava predmetu zariadenia bytu nebude možná alebo účelná.

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

(3) Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia bytu sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou z oprávnených nákladov stanovenou na základe doby používania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.

(4) V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia. Výšku doplatku určí prenajímateľ.

(5) V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, prenajímateľ môže požadovať od nájomcu úhradu celkových nákladov spojených s opravou, resp. s výmenou tohto zariadenia.

(6) Nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť 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 spoločných zariadeniach bytového domu.

(7) Ak nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku 6, zodpovedá prenajímateľovi za prípadnú vzniknutú škodu.

Článok VII.

Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

Článok VIII

Hospodárenie s fondom opráv

(1) Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých bytových domov.

(2) Opravy a údržba z fondov sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na fonde opráv daného bytového domu.

DRUHÁ ČASŤ

Rozsah údržby a opráv v nájomných bytoch a bytových domoch

Článok IX

Opravy a údržba bytu a bytového domu

- (1) Všetky opravy a údržbové práce v byte zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady okrem tých opráv a údržby, ktoré znáša prenajímateľ a sú uvedené v prílohe č. 1 tejto smernice.
- (2) Nájomca neuhrádza náklady na opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- (3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv a údržbových prác v byte a v bytovom dome, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (4) Prenajímateľ oznámi nájomcovi bytu kontaktnú osobu za prenajímateľa, ktorej je nájomca povinný oznámiť skutočnosti uvedené v predchádzajúcom odseku.
- (5) Prenajímateľ určí jedného z nájomcov bytu v bytovom dome, ktorý bude nájomcov bytov daného bytového domu zastupovať v riešení otázok spojených s prevádzkou, údržbou a opravami domu a spôsobom užívania spoločných častí a zariadení domu a ktorý bude aj v mene ostatných nájomcov komunikovať s prenajímateľom.
- (6) Týmito ustanoveniami nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za škodu, ktorá vznikla v byte či bytovom dome zavineným konaním či opomenutím nájomcu. V takomto prípade je nájomca povinný odstrániť vzniknutú škodu alebo uhradiť prenajímateľovi náklady na odstránenie vzniknutej škody.

Článok X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

- (1) Pred podpisom každej zmluvy o nájme mestského nájomného bytu prenajímateľ oboznámi nájomcu s obsahom tejto smernice, čo nájomca potvrdí podpisom písomného záznamu o oboznámení sa s touto smernicou.
- (2) Súčasťou tejto smernice je
- a) príloha č. 1 „Rozsah údržby a opráv bytu a bytového domu, ktoré znáša prenajímateľ bytu“
 - b) príloha č. 2 „Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť“
- (3) Táto smernica ruší Nariadenie primátora mesta č.1/2007 o drobných opravách a bežnej údržbe mestského nájomného bytu zo dňa 1.2.2007
- (4) Táto smernica nadobúda účinnosť dňom 1.4.2017

V Spišskej Belej dňa 31.3.2017

JUDr. Štefan Bielač
primátor mesta

Príloha č. 1

Údržba a opravy nájomných bytov a bytového domu, ktoré zabezpečuje mesto ako prenajímateľ bytov

Prenajímateľ nájomného bytu (mesto) zabezpečuje na svoje náklady túto údržbu alebo opravy bytu a bytového domu:

- 1) Spoločné priestory bytového domu a ostatné časti bytového domu**
 - a. Oprava, údržba a revízie spoločných častí a zariadení domu
 - b. Maľovanie spoločných priestorov spravidla každých 10 rokov
 - c. Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - d. Prenajímateľ zabezpečuje pravidelné (spravidla 1x ročne) preverovanie funkčnosti osvetlenia
 - e. Montáž a výmena vodomerov periodicky spravidla každých 6 rokov
 - f. Montáž a výmena pomerových meračov tepla periodicky spravidla každých 10 rokov
 - g. Zabezpečovanie deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie v bytoch a bytových domoch
 - h. Oprava údržba technických zariadení bytového domu
 - i. Zabezpečovanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení

- 2) Elektrické a plynové rozvody a zariadenia (kotle)**
 - a. Požiarne hydranty a ostatné protipožiarne prvky podľa platných noriem
 - b. Bleskozvody
 - c. Komíny
 - d. Plynové a elektrické kotle a konvektory - oprava a údržba – pri každej jednotlivej oprave je spoluúčasť nájomcu vždy 40 EUR a len náklady nad sumu 40 EUR uhrádza prenajímateľ (ako rozdiel celkových nákladov a sumou 40 EUR)

- 3) Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**
 - a. Výmena zariadenia po dobe životnosti
 - b. oprava a údržba pece – pri každej jednotlivej oprave je spoluúčasť nájomcu vždy 40 EUR a len náklady nad sumu 40 EUR uhrádza prenajímateľ (ako rozdiel celkových nákladov a sumou 40 EUR)

- 4) Plynové, elektrické sporáky a kombinované sporáky s elektrickou rúrou, plynové a elektrické ohrievače vody**
 - a. Výmena zariadení po dobe životnosti
 - b. oprava a údržba sporákov a ohrievačov – pri každej jednotlivej oprave je spoluúčasť nájomcu vždy 40 EUR a len náklady nad sumu 40 EUR uhrádza prenajímateľ (ako rozdiel celkových nákladov a sumou 40 EUR)

Príloha č. 2

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

1) Minimálna životnosť predmetov zariadenia bytu je určená nasledovne:

Životnosť 15 rokov:

- a. plynový a elektrický ohrievač vody

Životnosť 20 rokov:

- a. pracovná doska vrátane drezu
- b. elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák
- c. odsávač pár
- d. oceľové radiátory
- e. plynový alebo elektrický kotol
- f. infražiarič
- g. vodovodné batérie (všetky typy)
- h. vaňa, sprchovací kút, umývadlo, WC so splachovačom
- i. podlahová krytina PVC
- j. kuchynská linka

Životnosť 30 rokov :

- a. vstavané skrine
- b. radiátory liatinové
- c. drevené palubné podlahy
- d. dlažba

- 2) V prípade, že ide o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom bode 1, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.
- 3) Výmena zariadení po dobe životnosti sa vzťahuje iba na zariadenia, ktoré po uvedenej dobe životnosti nie sú schopné ďalšieho užívania.