

**Zásady tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv
nájomných bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Piešťany
a pravidlá použitia prostriedkov z rozpočtu mesta
na opravy a údržbu nájomných bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve
mesta Piešťany**

Čl. I.

§ 1

Účel interného predpisu

1. Tento interný predpis upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Piešťany (ďalej aj „fond opráv“).

§ 2

Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov s nájomnými bytmi, nebytovými priestormi a spoločných priestorov v bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Piešťany.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. Fond opráv pre jednotlivé bytové domy sa tvorí spôsobom, ktorý závisí od druhu nájomných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo vlastníctve mesta Piešťany. Spôsob tvorby fondu opráv pre jednotlivé bytové domy a jeho použitie osobitne upravujú tieto zásady v jednotlivých častiach.

1. časť

**Nájomné byty v bytových domoch vybudované s podporou zo ŠFRB a dotácií zo ŠR
(Čachtická ul.)**

§ 3

Úvodné ustanovenie

1. Táto časť zásad je spracovaná v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Tieto bytové domy sú uvedené v Prílohe č. 3 týchto zásad.

§ 4

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv tvorí Mesto Piešťany z prostriedkov získaných z prijatého nájomného od nájomcov bytov, ktoré boli obstarané z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a ktoré sa nachádzajú v bytových domoch na Čachtickej ul. vo vlastníctve Mesta Piešťany.
2. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.¹ vlastník tvorí z dohodnutého nájomného fond údržby, prevádzky a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Mesto Piešťany určuje tvorbu fondu opráv vo výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomných bytov.
4. O zmene výšky tvorby fondu opráv rozhoduje primátor mesta.
5. Prostriedky fondu opráv vedie na osobitnom účte Mesto Piešťany.
6. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, mesto zabezpečí vo svojom rozpočte prostriedky na tento účel.

§ 5

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu, prevádzku a opravy nájomných bytov a spoločných priestorov v tomto bytovom dome, ako aj na veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
2. K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy (pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, revízia a doplnenie požiarneho vybavenia, kontrola komínov, následné overenie /ciach/ vodomeroch, deratizácia objektov bytového domu, resp. iné zákonné povinnosti. Údržbou sa rozumie činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality nájomných bytov, spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
3. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných opráv v prípade, ak vo fonde opráv nie je dostatok finančných prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov mesta Piešťany.

§ 6

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa ustanovení § 5 až 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

¹ Zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

§ 7

Zabezpečenie ostatných opráv v bytoch

1. Správca zabezpečuje aj opravy a údržbu v bytoch, ktoré nemajú charakter drobných opráv a to len s predchádzajúcim súhlasom vlastníka. Výdavky na tieto účely nie sú hradené z fondu opráv, vlastníci ich v prípade súhlasu s požiadavkou uhrádza z rozpočtu mesta.
2. Správca oznámi pred každou potrebou vykonania opravy v nájomných bytoch vlastníčkovi bytov túto skutočnosť v písomnej požiadavke, ktorú doručí elektronickou formou Mestskému úradu Piešťany – vecne zodpovednému referentovi. Súčasťou požiadavky je:
 - a) fotodokumentácia stavu poškodeného majetku v byte vyžadujúcom opravu, a to v elektronickej podobe,
 - b) potvrdenie, že požadovaná oprava nemá charakter drobnej opravy, ktorú je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca a že požadovaná oprava nebola vyvolaná nesprávnym zaobchádzaním s predmetom nájmu a vada alebo poškodenie majetku nebolo spôsobené nájomcom.

Vzor požiadavky tvorí Prílohu č. 1 týchto zásad.

3. Vecne zodpovedný referent operatívne vystaví objednávku správcovi, ktorou vyjadruje súhlas s vykonaním opravy. Mesto po posúdení potreby tejto opravy rozhodne o zaradení prostriedkov na daný účel do rozpočtu mesta, alebo v prípade, ak tieto v rozpočte sú, o použití prostriedkov z uvedenej rozpočtovej položky a oznámi správcovi nájomných bytov svoje stanovisko k vykonaniu opravy. Vecne zodpovedný referent v prípade nesúhlasu s opravou nevystaví objednávku správcovi, ale mu len e-mailom oznámi nesúhlas.
4. Na základe vystavenej objednávky správca zabezpečí realizáciu opravy a následne vystaví faktúru, v texte ktorej bude uvedené aj číslo objednávky. Prílohu faktúry bude tvoriť fotodokumentácia stavu po vykonanej oprave.
5. Správca vystaví faktúru, ku ktorej pripojí dokumentáciu podľa odsekov 2 a 4 tohto paragrafu a predloží ju na úhradu vecne príslušnému odboru MsÚ.

§8

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie Mesto Piešťany vedie fond opráv na samostatnom bankovom účte. Poplatky za tento účet sú uhrádzané zo základného bežného účtu mesta, na ktorý budú odvádzané aj prípadné úroky z účtu fondu opráv.
2. Opravu a údržbu bytov organizačne zabezpečuje správca.
3. Správca oznámi pred každou potrebou vykonania opravy v spoločných priestoroch vlastníčkovi bytov túto skutočnosť v písomnej požiadavke, ktorú doručí elektronickou formou Mestskému úradu Piešťany – vecne zodpovednému referentovi. Súčasťou požiadavky je:
 - a) fotodokumentácia stavu poškodeného majetku v spoločných priestoroch vyžadujúcich opravu, a to v elektronickej podobe s výnimkou § 5 ods. 2

Vzor požiadavky tvorí Prílohu č. 1 týchto zásad.

4. Vecne zodpovedný referent operatívne vystaví objednávku správcovi, ktorou vyjadruje súhlas s vykonaním opravy. V prípade, že túto opravu nie je možné vykonať z prostriedkov fondu opráv, mesto po posúdení potreby tejto opravy rozhodne o zaradení prostriedkov na daný účel do rozpočtu mesta, alebo v prípade, ak tieto v rozpočte sú, o použití prostriedkov z uvedenej

rozpočtovej položky a oznámi správcovi svoje stanovisko k vykonaniu opravy. Vecne zodpovedný referent v prípade nesúhlasu s opravou nevystaví objednávku správcovi, ale mu len e-mailom oznámi nesúhlas.

5. Na základe vystavenej objednávky správca zabezpečí realizáciu opravy a následne vystaví faktúru, v texte ktorej bude uvedené aj číslo objednávky. Prílohu faktúry bude tvoriť fotodokumentácia stavu po vykonanej oprave.
6. Postup podľa odsekov 3 až 5 sa nevzťahuje na:
 - a) havarijné stavy, pri ktorých je nutné vykonať nevyhnutné opravy na zamedzenie vzniku ďalších škôd a odvrátiť hroziace nebezpečenstvo,
 - b) činnosti vyplývajúce priamo z platnej legislatívy (odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, dozorovanie výťahov, zabezpečenie prehliadok požiarnych zariadení, deratizácie) a zabezpečenie drobných opráv do max. hodnoty 100 eur jednorazovo, súvisiacich so zabezpečením bezpečnej prevádzky a užívaním bytového domu.V týchto prípadoch správca neodkladne zabezpečí vykonanie nutných opráv a oznámi túto skutočnosť Mestu Piešťany elektronickou formou najneskôr do 5 pracovných dní po vykonaní týchto činností. Mesto následne správcovi refunduje prostriedky za vykonanie týchto činností z fondu opráv, alebo v prípade nedostatku prostriedkov vo fonde opráv z rozpočtu mesta.
7. Správca vystaví faktúru, ku ktorej pripojí dokumentáciu podľa odsekov 3 a 5 tohto paragrafu a predloží ju na úhradu vecne príslušnému odboru MsÚ.

2. časť

Ostatné nájomné byty a nebytové priestory v bytových domoch

(podľa z. č. 182/1993 Z.z., 260/2011 Z.z., 261/2011 Z.z.)

§ 9

Úvodné ustanovenie

1. Táto časť zásad je spracovaná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 182/1993 Z.z.“) a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Táto časť zásad sa vzťahuje na nájomné byty / nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Piešťany v bytových domoch, v ktorých byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone č. 182/1993 Z.z. vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov; pričom Mesto Piešťany je iba jedným z viacerých vlastníkov, resp. spoluvlastníkov. Tieto bytové domy sú uvedené v Prílohe č. 4 týchto zásad.

§ 10

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí podľa § 10 zákona č. 182/1993 Z.z.² z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. Výška tvorby fondu opráv v jednotlivých bytových domoch tvorí Prílohu 2 týchto zásad.
3. Fond opráv vedie správca, a to aj pre byty pôvodne obstarané z prostriedkov poskytnutých dotáciou príslušným ministerstvom bez finančnej spoluúčasti mandanta (v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 260/2011 Z.z. a č. 261/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov), je upravený osobitnou zmluvou uzavretou medzi Mestom Piešťany a Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o., ktorých pôvodný nájom sa skončil.

§ 11

Použitie fondu opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu opráv je:
 - a) požiadavka vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - b) faktúra schválená povereným zamestnancom správcu.
3. Z fondu opráv nemožno uhrádzať opravy v nájomných bytoch a nebytových priestoroch. Opravy v nájomných bytoch alebo nebytových priestoroch špecifikovaných v Mandátnej zmluve č. 1282108, ktoré nemajú charakter drobnej opravy, zabezpečuje vlastník z rozpočtu mesta v prípade, že tieto neboli vynútené v dôsledku nevhodnej starostlivosti nájomcu.

§ 12

Hospodárenie s fondom opráv

1. Fond opráv vedie správca na samostatných bankových účtoch a analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov, ktoré sú v jeho správe.
2. Správca organizačne zabezpečuje opravu a údržbu spoločných častí bytového domu podľa § 10 ods. 1 týchto zásad na základe predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Správca predkladá Mestskému úradu Piešťany správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa bytových domov, v ktorých vykonáva správu do konca 31.05 nasledujúceho roku, najmä

² Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

§ 13

Drobné opravy v byte a nebytovom priestore

1. Drobné opravy v byte a nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa ustanovení § 5 až 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a ustanovenia § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

§ 14

Zabezpečenie opráv v nájomných bytoch (špecifikovaných v Mandátnej zmluve č. 1282108)

1. Správca zabezpečuje aj opravy a údržbu v bytoch, ktoré nemajú charakter drobných opráv a to len s predchádzajúcim súhlasom vlastníka. Výdavky na tieto účely nie sú hradené z fondu opráv, vlastníci ich v prípade súhlasu s požiadavkou uhrádza z rozpočtu mesta.
2. Správca oznámi pred každou potrebou vykonania opravy v nájomných bytoch vlastníčkovi bytov túto skutočnosť v písomnej požiadavke, ktorú doručí elektronickou formou Mestskému úradu Piešťany – vecne zodpovednému referentovi. Súčasťou požiadavky je:
 - a) fotodokumentácia stavu poškodeného majetku v byte vyžadujúcom opravu, a to v elektronickej podobe,
 - b) potvrdenie, že požadovaná oprava nemá charakter drobnej opravy, ktorú je povinný zabezpečiť na vlastné náklady nájomca a že požadovaná oprava nebola vyvolaná nesprávnym zaobchádzaním s predmetom nájmu a vada alebo poškodenie majetku nebolo spôsobené nájomcom.

Vzor požiadavky tvorí Prílohu č. 1 týchto zásad.

3. Vecne zodpovedný referent operatívne vystaví objednávku správcovi, ktorou vyjadruje súhlas s vykonaním opravy. Mesto po posúdení potreby tejto opravy rozhodne o zaradení prostriedkov na daný účel do rozpočtu mesta, alebo v prípade, ak tieto v rozpočte sú, o použití prostriedkov z uvedenej rozpočtovej položky a oznámi správcovi svoje stanovisko k vykonaniu opravy. Vecne zodpovedný referent v prípade nesúhlasu s opravou nevystaví objednávku správcovi, ale mu len e-mailom oznámi nesúhlas.
4. Na základe vystavenej objednávky správca zabezpečí realizáciu opravy a následne vystaví faktúru, v texte ktorej bude uvedené aj číslo objednávky. Prílohu faktúry bude tvoriť fotodokumentácia stavu po vykonanej oprave.
5. Správca vystaví faktúru, ku ktorej pripojí dokumentáciu podľa odsekov 2 a 4 tohto paragrafu a predloží ju na úhradu vecne príslušnému odboru MsÚ.

3. časť Stavby

§ 15

1. V stavbách, ktoré sú vo vlastníctve mesta Piešťany uvedené v prílohe č. 5 týchto Zásad, vlastník nevytvára fond opráv.
2. Starostlivosť o tento majetok mesta v rámci údržby a opráv zabezpečuje správca.

Čl. II.

§ 16

Záverečné ustanovenie

Tento interný predpis nadobúda účinnosť 01.08.2021, po jeho zverejnení v zmysle ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka na webovom sídle mesta Piešťany.

V Piešťanoch, dňa

Mgr. Peter Jančovič, PhD.
primátor mesta

Príloha č. 1: Tlačivo – žiadosť o súhlas s opravou

Príloha č. 2: Výška tvorby fondu opráv v jednotlivých bytových domoch

Príloha č. 3: Zoznam bytových domov – Čachtická, Piešťany

Príloha č. 4: Zoznam bytových domov

Príloha č. 5: Zoznam stavieb