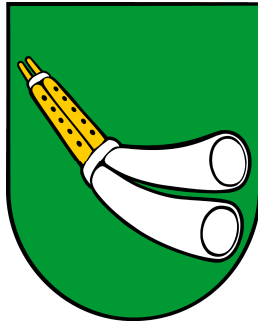


KRIVANY



## **OBEC KRIVANY**

### **Zásady výkonu správy obecných nájomných bytov nižšieho štandardu v obci Krivany**

**Zásady nadobúdajú účinnosť dňa: 01.03.2015**

# Zásady výkonu správy obecných nájomných bytov nižšieho štandardu v obci Krivany

Zásady výkonu správy obecných nájomných bytov nižšieho štandardu v obci Krivany vydáva Obec Krivany a majú pôsobnosť pre byty vo výlučnom vlastníctve obce Krivany, t. j. pre bytový dom č. 335/71, 336/72, 337/73. Zásady určujú bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytového domu.

## Článok 1

### Základné pojmy

1. Prenajímateľom nájomných bytov nižšieho štandardu je obec Krivany, ktorá je zároveň ich vlastníkom a je zapísaná v katastri nehnuteľností.
2. Nájomcom je osoba, ktorá užíva byt, spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.
3. Správu bytových domov, bytov, spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov vykonáva obec prostredníctvom Obecného úradu Krivany, Záhradná 46, 082 71 Krivany.
4. Pod pojmom **bytový dom** sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, ktoré sú 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.
5. Bytom je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
6. **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
7. **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

## Článok 2

### Užívanie bytu

1. Základné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomníka, ktorí uzatvorili nájomnú zmluvu, upravuje Občiansky zákonník. Nájomnou zmluvou ktorou prenajímateľ prenecháva nájomníkovi za nájomné byt do užívania, vzniká nájom bytu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomníkovi bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv, je povinný zachovávať zásady občianskeho spolunažívania.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien a podobne.

Nájomník bytu nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných nájomníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

7. Nájomník bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

### Článok 3

## Nájomné, fond opráv a údržby a správna réžia

1. Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu – fond spoločný, fond bytový a správnu réžiu v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia.

2. Zdroje fondov sa použijú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, nie je možné ich použiť na financovanie drobných opráv a udržiavacích nákladov bytov a nebytových priestorov.

3. Výška správnej réžie sa použije na úhradu nákladov súvisiacich so správou nájomných bytov, t. j. v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca tieto služby:

- sledovanie a zapisovanie došlých platieb nájomného, účtovanie platieb,
- vyhotovenie upomienok neplatičom, sledovanie úhrad nedoplatkov a vymáhanie nedoplatkov,
- vyhotovenie ročnej uzávierky na dom,
- vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb na jednotlivé byty.

### Článok 4

## Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv (ďalej len FO) je zriadený pre bytové domy 335/71, 336/72, 337/73 v správe Obce Krivany.

2. Spoločný fond je základným zdrojom finančných prostriedkov bytových domov na zabezpečenie opráv, údržby, rekonštrukcie, modernizácie alebo investície bytových domov na iné účely určené zákonom. Obec Krivany ako správca vedie prostriedky SF oddelene na analytických účtoch pre každý bytový dom a nesmie ich použiť na iné účely.

### Článok 5

## Použitie fondu opráv

1. Z fondu opráv (ďalej len FO) 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 FO sa financujú výdavky spojené so zabezpečením opráv, údržby, rekonštrukcie, modernizácie alebo investície v jednotlivých bytoch.

2. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú nájomcom bytu, ale prechádzajú do nasledujúceho roku. Príspevok do spoločného fondu sa po ukončení nájomného vzťahu nevracia, ale ostáva na analytickom účte spoločného fondu.

3. Zo spoločného fondu sa zabezpečuje poistenie spoločných častí a zariadení bytového domu.

### Vysvetlenie pojmov:

**Údržba zahrňa:** vykonávanie udržiavacích prác na bytovom dome bez vynaloženia väčších finančných prostriedkov, ktorých výkonom sa zabezpečí prevádzkyschopnosť budovy a jej životnosť.

**Opravy:** prinavrátanie funkcie konštrukčného prvku výmenou jeho častí, opravou alebo pridaním nových materiálov.

**Rekonštrukcia:** realizácia takých stavebných prác, ktorými sa docieli obnovenie funkčnosti bytového domu aspoň v rozsahu, na aký bol pôvodne určený.

**Modernizácia:** zásahy, ktoré vylepšujú pôvodný stav podľa súčasných požiadaviek na kvalitu bývania s použitím nových technologických, technických a materiálových riešení.

**Investícia:** rozširuje pôvodný stav o nové účelové prvky.

#### Článok 6

### **Dodávka studenej vody a stočné.**

1. Obec Krivany ako správca nájomných domov zabezpečuje služby spojené s užívaním bytu a to dodávku studenej vody a odkanalizovanie.
2. Zálohová platba dodávky studenej vody a stočného je vypočítaná podľa spotreby vody v predchádzajúcom kalendárnom roku v prepočte na osobu.
3. Obec Krivany ako prenajímateľ bytu je povinná vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vodu a stočné za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr však do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Preplatok vody bude nájomcom vrátený z pokladne obce do 14 dní od odsúhlasenia vyúčtovania a nedoplatky budú uhradené taktiež do pokladne obce do 14 dní od odsúhlasenia vyúčtovania nájomníkmi.

#### Článok 7

### **Hlásenie a opravy porúch**

1. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
2. Nájomca si všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte zabezpečuje sám a na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Všetky nahlásené opravy a poruchy budú vedené písomne pod samostatným číslom, na základe ktorého sa vypíše „Príkaz k oprave“ a tá bude realizovaná obecným údržbárom, prípadne privolaným odborníkom.
5. Vážne poruchy budú odstránené do 3 dní, ostatné do 30 dní od nahlásenia nájomníkom.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

#### Článok 8

### **Revízie**

#### **1. Elektrické zariadenia, bleskozvody a STA**

Odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických a bleskozvodných sa vykonávajú v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z., vyhl. Č. 718/2002 Z. z.:

- a) vyhradené technické zariadenia elektrické STN 33 1500, STN 33 2000-6-61, STN 33 2000-4-43. Podľa prílohy č. 8 1 krát za 5 rokov
- b) vyhradené technické zariadenia bleskozvodné, STN 34 1390 sa vykonávajú 1 krát za 5 rokov
- c) vyhradené technické zariadenia STA, STN 36 7210, STN 36 7211 sa vykonávajú 1 krát za 2 roky

Vo vykonaných prácach je zahrnuté vykonanie odbornej prehliadky a odstránenie zistených závad uvedených v revízijských správach, okrem rekonštrukcie elektrického rozvodu, resp. rekonštrukcie bleskozvodu.

## **2. Požiarne a zábranné opatrenia**

Na základe Zákona MV SR č. 699/2004 o požiarnej ochrane je správca bytového domu povinný vo svojich objektoch zabezpečiť:

- revíziu a prehliadku požiarneho vodovodu (hydrantov) minimálne raz ročne
- tlakovanie hadíc požiarneho vodovodu minimálne raz ročne
- revíziu hasiacich prístrojov minimálne raz ročne
- kontrolu a doplnenie výzbroje a výstroje požiarnej techniky (hasiace prístroje, požiarne vodovody a pod.)

## **3. Kotly a ohrievače vody**

Odborné skúšky a prehliadky kotlov ustanovuje Vyhláška 718/2002 Z. z. ÚBP na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci plynových technických zariadení podľa prílohy č. 10 nasledovne:

Nad 100 kW

- a) odborná skúška kotla a ohrievača vody 1 krát za 3 roky
- b) odborná skúška regulačnej stanice plynu 1 krát za 3 roky
- c) odborná prehliadka horákov kotla a ohrievača vody 1 krát ročne

Do 100 kW

- a) odborná prehliadka 1 krát za 3 roky
- b) odborná skúška podľa technických podmienok výrobcu

Tlakové nádoby

Vyhláška č. 718/2002 Z. z. príloha č. 5 ustanovuje zabezpečiť:

- a) opakované vonkajšie prehliadky tlakových nádob 1 krát ročne
- b) tlakové skúšky tlakových nádob 1 krát za 10 rokov

## **4. Komíny**

Kontrolu a čistenie komínov ustanovuje Vyhl. MV SR č. 401/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky a požiadavky požiarnej bezpečnosti v zmysle § 20 ods. 2a), 2b) nasledovne:

Ak sú na komínové telesá pripojené palivové spotrebiče do 50 kW:

- a) raz za 4 mesiace, ak sú do komína pripojené spotrebiče na tuhé a kvapalné palivo
- b) raz za 6 mesiacov, ak sú na plyn a bez vložky
- c) raz za 12 mesiacov, ak sú na plyn a komíny s vložkou

Ak sú na komínové telesá pripojené palivové spotrebiče nad 50 kW:

- a) raz za 2 mesiace – tuhé a kvapalné palivá
- b) raz za 6 mesiacov – plynné palivá

## **5. Úradné overenie meračov vody**

V zmysle zákona č. 142/2000 zo dňa 17. 03. 2000 a v súlade s vykonávacou vyhláškou č. 210/2000 Z. z. a jej prílohou č. 1, je správca bytového fondu povinný zabezpečiť úradné overenie meračov prietochného množstva vody nasledovne:

- a) každých 6 rokov u meračov na studenú vodu
- b) každé 4 roky u meračov na teplú úžitkovú vodu

## **6. Deratizácia**

Zabezpečenie deratizácie na základe všeobecného nariadenia obce v spoločných priestoroch bytového domu. Vykonáva sa minimálne jedenkrát ročne v stanovenom čase alebo viackrát na základe žiadosti nájomníkov.

### Článok 9

## **Havárie**

Za havarijný stav sa pokladá situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v bytovom dome. Za havarijný stav sa pokladá:

- a) živelné udalosti (výchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie)
- b) poškodenie strešnej krytiny a dažďových zvodov
- c) zatekanie do bytov a spoločných priestorov
- d) únik plynu
- e) skrat v elektrickom vedení bytového domu
- f) iné nepredvídané udalosti

Za havarijný stav sa pokladajú aj prerušenia dodávky elektrickej energie, plynu a studenej vody.

Činnosť na zabezpečenie havárií mimo času pracovnej doby zabezpečuje pohotovostná služba, ktorá je v prípade havárie povinná vykonať prvý nutný zásah na ochranu majetku vlastníkov.

Prvý zásah (v prípade havárie) je zásah pohotovostnej služby, pri ktorom sa nemusí úplne odstrániť porucha, ale zamedzí sa narastaniu prípadnej škody na majetku, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania.

Prvý zásah sa vzťahuje najmä na:

- a) živelnú udalosť (výchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie)
- b) výpadok elektrickej energie alebo poškodenie elektrických rozvodov v bytovom dome
- c) výpadok elektrickej energie v byte, v čase pred začatím dňa pracovného voľna alebo pracovného pokoja
- d) porucha hlavných rozvodov studenej vody a kanalizácie
- e) porucha alebo upchatie kanalizačnej prípojky a kanalizačných zvodov
- f) pretečenie strešnej krytiny a dažďových zvodov

Druhý a zásadný zásah je zásah, ktorý nasleduje po prvom zásahu a je nevyhnutný pre odstránenie porúch, ktoré sú vyšpecifikované v bodoch a) až g), zásah zabezpečí správca bytových domov.

### Článok 10

## **I. Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome**

1. Poriadok a čistotu v dome si nájomníci zabezpečujú sami, taktiež si sami zabezpečujú čistenie prilahlých chodníkov a ich bezpečný stav, najmä v zimnom období.
2. Smeti a odpadky sa vysypávajú len do nádob na to určených a to takým spôsobom, aby bola zachovaná čistota v okolí nádob.

### Článok 10

## **Parkovanie motorových vozidiel**

1. Nájomník, ktorý vlastní motorové vozidlo, môže parkovať pred bytovým domom na priestranstve na to určenom a musí dodržiavať zásady čistoty, nočného pokoja a pod.
2. Na priestore určenom na parkovanie a verejných priestranstvách je zakázaná výmena oleja, opravy a umývanie áut a pod.
3. Nájomca nesmie znemožniť parkovaním vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

### Článok 11

## **Informačné zariadenia**

1.Nájomca bytu je povinný mať poštovú schránku označenú svojim menom a pripevnenú pri vchodových dverách do bytu a udržiavať ju v technicky spôsobilom stave.

Všetci nájomníci sú povinní oboznámiť sa s týmito zásadami a dodržiavať ich.

#### Článok 11

### **Záverečné ustanovenia**

1. Všetci nájomníci sú povinní oboznámiť sa s týmito zásadami a dodržiavať ich.

2. Tieto zásady môže meniť a dopĺňať Obecné zastupiteľstvo v Krivanoch podľa potrieb obce a v súlade s právnymi normami vydanými po termíne účinnosti zásad.

3. Tieto zásady výkonu správy bytových domov nižšieho štandardu nadobúdajú účinnosť dňa 01.03.2015.

**Ján Šejrman**  
starosta obce