

Obec Ždaňa, Jarmočná 118/4, 044 11 Ždaňa

Ždaňa



INTERNÁ SMERNICA

č. 1/2025

**o tvorbe a čerpaní Fondu prevádzky a Fondu opráv a údržby bytových domov
a o určení výšky nájomného bytov vo vlastníctve obce Ždaňa**

Táto smernica určuje podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky a Fondu opráv a údržby bytových domov obstaraných z verejných prostriedkov a výšku nájomného bytov

V Ždani dňa: 12.12.2025



Ing. Ján Kokarda
starosta obce

**Interná smernica na určenie podmienok tvorby a čerpania Fondu prevádzky
a Fondu opráv a údržby nájomných bytových domov a výšku nájomného
bytov vo vlastníctve obce Ždaňa**

Názov a sídlo organizácie:	Obec Ždaňa
Vypracoval :	Ing. Ján Kokarda
Schválil :	Ing. Ján Kokarda
Ruší sa Vnútná smernica č.:	1/2012
Dátum vyhotovenia internej smernice:	12.12.2025
Účinnosť internej smernice od:	01.01.2026

SMERNICA č. 1/2025
o tvorbe a čerpaní Fondu prevádzky a Fondu opráv a údržby bytových domov
a o určení výšky nájomného bytov, vo vlastníctve obce Ždaňa, v súlade s

Názov a sídlo organizácie : **OBEC Ždaňa**
Jarmočná 118/4, 044 11 Ždaňa
IČO : 00324973

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica určuje podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky a Fondu opráv a údržby bytových domov obstaraných z verejných prostriedkov a výšku nájomného v bytoch.
2. Smernica je vypracovaná v súlade s VYHLÁŠKOU Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024, z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a NARIADENÍM VLÁDY Slovenskej republiky z 18. apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Čl. 2

Účel Fondu opráv a údržby a Fondu réžie a správy

1. Fond opráv a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby 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.
3. Účelom fondu prevádzky je zabezpečenie správy bytových domov v súlade s platnou legislatívou.

Čl. 3

Tvorba Fondu opráv a údržby a Fondu prevádzky

1. Fond opráv a údržby a Fond prevádzky sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.
2. Výšku tvorby fondu opráv a údržby a Fondu prevádzky určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľností alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac.
Pre bytové domy vo vlastníctve obce Ždaňa určilo obecné zastupiteľstvo výšku odvodov do fondov nasledovne :

Fond údržby a opráv : 15% z výšky mesačného nájomného pre ten ktorý byt

- Fond prevádzky : 20% z výšky mesačného nájomného pre ten ktorý byt
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. 4

Použitie fondu opráv a údržby a prevádzky

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, na zabezpečenie bežnej každodennej údržby správcom a vlastníkom bytových domov, alebo externými pracovníkmi, podľa rozhodnutia spoločenstva nájomníkov a vlastníka bytových domov. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie 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 prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3000 €, alebo 1660,00.-€ na jeden vchod,
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o vyššiu sumu ako 1000.-€ na jeden vchod
3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 5 NARIADENIA VLÁDY Slovenskej republiky z 18. apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka – príloha č.1
6. Fond prevádzky možno použiť na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízie plynových kotlov a na zabezpečenie výkonu správy vlastníka bytových domov

Čl. 5

Hospodárenie s fondom opráv a údržby a s fondom prevádzky

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých domov.
2. Opravy, údržba a správa bytových domov z fondov, sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 3 odst. 3.
3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov.

Čl. 5

Určenie výšky nájomného v nájomných bytoch

1. Výška nájomného v bytoch v bytovom dome je určená podľa VYHLÁŠKY Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024, z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
2. Nadobúdacia hodnota domu je určená podľa § 1, odst. 1, písm. a) vyhlášky, vo výške 1300122,12 EUR, pri podlahovej ploche spolu 1555,17 m², teda za 1 m² podlahovej plochy bytu celkom 836,00 EUR/m², pri kolaudácii Bytového domu v auguste 2012.
3. Nadobúdacia hodnota bytu je navýšená podľa §1, ods. 2, vyhlášky o priemernú medziročnú mieru rastu spotrebiteľských cien za obdobie rokov 2013 - 2024, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, čo v súčte dvojročných medziročných rastov spotrebiteľských cien predstavuje 34,5 %.
4. Takto upravená nadobúdacia hodnota bytu sa prepočíta každoročne, podľa priemernej medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najbližšie k 1.1.2027.
5. Výška ročného nájomného v bytoch nesmie presiahnuť 5 % z nadobúdacej hodnoty bytu - § 1., ods. 1, vyhlášky.
6. Výpočet výšky nájomného v jednotlivých bytoch je uvedený v prílohe č. 2., ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto smernice.

Čl.6

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám a príloha č. 2, o určení výšky nájomného v jednotlivých bytoch
2. Schválené : Na zasadnutí OZ v Ždani, dňa 18.12.2025, uznesením č. 6/7/2025
3. Dátum schválenia vnútorného predpisu 18.12.2025
4. Účinnosť vnútorného predpisu od 1.3.2026

V Ždani, 12.12.2025

Spracoval: Ing. Ján Kokarda



Ing. Ján Kokarda

starosta obce

Príloha č.1 SMERNICE č. 1 / 2025 , podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.
DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A.

Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- výmena tesnenia,
- výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
- oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- zabrúsenie padákového sedla,
- výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B.

Elektrické zariadenie:

- 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,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C.

Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

- vykonávanie ochranných náterov,
- výmena roštu,
- oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
- vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- oprava šamotového povrchu,
- úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
- výmena plátov,
- upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- oprava, výmena dvierok,
- oprava, výmena popolníka,
- výmena dymových rúr a kolien,
- oprava, výmena regulátora ťahu,

- vymazanie škár,
- náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- výmena sludy,
- oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
- oprava ohrievačov vody.

D.

Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- oprava horákov,
- oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- oprava platničiek a rúry na pečenie,
- výmena prírodného kábla alebo hadice,
- výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E.

Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- čistenie,
- vykonávanie ochranných náterov,
- oprava výhrevnej patróny,
- oprava termostatu.

F.

Merače spotreby tepla:

- oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G.

Etážové kúrenie:

- oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
- oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- vykonávanie ochranných náterov,
- oprava dvierok,
- výmena roštu,
- výmena dymových rúr,
- tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H.

Chladiace zariadenie:

- výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- mazanie a čistenie motora a kompresora,
- výmena tesnenia,
- výmena rozbehového kondenzátora,

- výmena hnacieho remeňa,
- nastavenie termostatu,
- oprava, výmena privodového kábla.

I.

Kovanie a zámky:

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

J.

Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K.

Podlahy:

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

L.

Rolety a žalúzie:

- oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- oprava plátna,
- výmena šnúry,
- oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
- oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- spojenie líšt, výmena pliešku,
- oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- výmena pier na železných roletách.

M.

Domáce telefóny:

- oprava, výmena telefónnej šnúry,
- oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
- nastavenie domáceho telefónu.



Handwritten signature in blue ink.