

## **Základné zásady pre tvorbu, použitie a hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch**

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov upravuje základne pojmy používané aj inými právnymi predpismi, ktorých definícia je dôležitá pre všetky oblasti práva a ktoré definície sú upresňované súdnou praxou. Sú to následovne pojmy uvedené v § 2.

### **Byt:**

Bytom sa na účely zákona o vlastníctve bytov rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktorého rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môže na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky:

### **Bytový dom:**

Bytový dom sa na účely zákona o vlastníctve bytov rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie, má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone o vlastníctve bytov vo vlastníctve, alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločnej časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

### **Nebytový priestor:**

Na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytového priestoru /NP/ sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely, ako na bývanie. NP nie je príslušenstvo bytu /komora na chodbe, pivnica/ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

### **Spoločné časti domu:**

Na účely zákona o vlastníctve bytov a NP sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovné povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

### **Spoločné zariadenia domu:**

Na účely zákona o vlastníctve bytov a NP sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne a kotolne, vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, komíny, vodovodné teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.

### **Spoločné časti domu a príslušenstvo:**

Na účely zákona o vlastníctve bytov a NP sú tie, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pritom nie sú spoločnou súčasťou domu. Sú to najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku, patriaci k domu, teda na príľahlom pozemku.

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

Vlastníci bytov a NP a nájomcovia bytov sú povinní v súlade so zákonom č. 182/93 poukazovať preddavky mesačné vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a NP v dome spravidla na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a NP, nájomcovia bytov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, t. j. podlahovej plochy bytu. Ak je účasťou bytu balkón, loggia, alebo terasa pre účely tvorby fondu

prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy.

Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníctva bytu alebo NP na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahkom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu, alebo NP k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, v liste vlastníctva je spravidla vymedzená číslom napr. 135/10000, číslo 135 vyjadruje spoluvlastnícky podiel, ktorý je totožný s celkovou plochou bytu bez loggie.

### **Spôsob čerpania z fondu prevádzky, údržby a opráv:**

O čerpaní z fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou prítomných. To neplatí, ak ide o tvorbu fondu opráv.

Za každý byt a NP v dome je jeden hlas. Pri hlasovaní spoluvlastníkov je hlas prítomného vlastníka platný vtedy, ak je zhodným prejavom vôle aj ostatných spoluvlastníkov. Čerpať finančné prostriedky z fondu možno aj písomným hlasovaním za podmienok presne určených zákonom v § 14 odst. 7.

Hlavným cieľom správy domu je udržiavať a zveľaďovať majetok všetkých vlastníkov a nájomcov v dome. Aby bola zabezpečená prevádzky-schopnosť bytového domu, musia sa odstrániť nedostatky, ktoré zaručia bezpečnosť a hygienické podmienky v dome. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príľahlých zariadení domu, spoločných NP, príľahlého pozemku, ako aj výdavky na celkovú rekonštrukciu domu vrátane opravy balkónov a loggií. Životnosť stavby, alebo konštrukčného prvku, zariadenie domu je časové obdobie, počas ktorého je schopný plniť svoju funkciu.

### **Čo sa z fondu údržby a opráv nefinancuje v byte vlastníka resp. nájomcu:**

1. Plynové rozvody od merača plynu po plynový spotrebič
2. Studená a teplá voda – ventil, merač SV, TV rozvody v byte a zariadenie predmety, sprcha, vaňa, batérie, umývadlo, WC a pod.
3. Elektroinštalácia – od bytového ističa pri elektromere, celá elektroinštalácia v byte vrátane zásuviek a vypínačov.
4. Tepelný rozvod – ventil na radiátore obyčajný alebo termostatický, vykurovacie teleso, PRN, alebo merač pri vstupe do bytu.
5. Kanalizácia od zvislého rozvodu, všetky rozvody v byte
6. Televízny rozvod od zásuvky v byte, všetky vertikálne rozvody v byte
7. Domofón – vlastný aparát
8. Okná a dvere v byte vrátane vstupných dverí.

### **Charakteristika havarijného stavu:**

Krajne nepriaznivý stav vyžadujúci ihneď nápravu, pretože je ním ohrozené riadne užívanie bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, resp. bezpečnosť obyvateľov domu.

### **Finančná rezerva fondu opráv na údržbu a VTZ:**

Každý bytový dom má by /musí/ z tvorby fondu opráv vždy vytvoriť aj rezeru finančných prostriedkov spravidla vo výške 20 % tvorby na nepredvídané havarijne stavy, údržbu a nutné povinné opravy VTZ. Pri plánovaní obnovy a rekonštrukcie bytového domu z prostriedkov úveru, každá komerčná banka, ale aj ŠFRB trvá na rezerve 20 % tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.