



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

Príloha č. 3 k VZN č. 1/2025

Zásady výkonu správy bytových domov v obci Šarišské Jastrabie

Zásady výkonu správy bytových domov v obci Šarišské Jastrabie vydáva Obec Šarišské Jastrabie a majú pôsobnosť pre bytové domy vo vlastníctve obce Šarišské Jastrabie, t. j. pre bytový dom č. 271. Zásady určujú bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytového domu a tvoria neoddeliteľnú súčasť VZN č. 1/2025.

Obec Šarišské Jastrabie je výlučným vlastníkom nehnuteľností - bytového domu 5 b. j. Šarišské Jastrabie so súpisným číslom 271 s počtom bytov 5 – 3. izbových bytov 2 a 2. izbových bytov 3, nachádzajúce sa v k. ú. Šarišské Jastrabie.

A. Základné pojmy

- 1) Prenajímateľom bytov v bytových domoch je Obec Šarišské Jastrabie, 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 Šarišské Jastrabie, 065 48 Šarišské Jastrabie 257.
- 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 súbor miestností alebo miestnosť, 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 spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

B. Užívanie bytu

- 1) Základné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktorí uzatvorili nájomnú zmluvu, upravuje Občiansky zákonník. Nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, vzniká nájom bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi 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 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, plynového 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.

C. Nájomné, tvorba fondov prevádzky, údržby a opráv bytových domov a bytov

- 1) Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred do 10. dňa kalendárneho mesiaca.

Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 3,- €/1m² podlahovej plochy bytu.

- 2) Vlastník bytov bude z prijatého nájomného tvoriť :
 - a) fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov
 - b) fond prevádzky, údržby a opráv bytov

Z nájomného vlastník tvorí fondy:

- fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov mesačne vo výške 0,37 €/1m²



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

podlahovej plochy bytu,

- fond prevádzky, údržby a opráv bytov v bytových domoch mesačne vo výške **0,40 €/1m² podlahovej plochy bytu.**

- 3) Zdroje fondov sa použijú na financovanie opráv/mimo bežnej údržby, ktoré si nájomca bude vykonávať sám, uvedených v Prílohe č. 2 tohto VZN/, modernizácie, rekonštrukcie.
- 4) Správca z nájomného zabezpečí tieto služby:
 - súvisiace so správou nájomných bytov, t. j. v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca,
 - poistenie bytového domu /nie poistenie domácnosti, to si musí nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady/,
 - 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.
- 5) Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roku.

Vysvetlenie pojmov:

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

Opravy: prinavrátenie 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.

D. Dodávka studenej vody

- 1) Obec Šarišské Jastrabie ako správca nájomných bytov, zabezpečuje služby spojené s užívaním bytu a to dodávku studenej vody a služby spojené s odkanalizovaním.
- 2) Zálohová platba za dodávku studenej vody predstavuje mesačne 3,- € na osobu bude uvedená v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vystavenom správcom. Obec Šarišské Jastrabie ako prenajímateľ/správca nájomných domov, je povinná vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za dodávku vody za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr však do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Preplatok vody bude nájomníkom zaslaný na účet do 30. 06. daného roka, alebo ponížením nájomného, nedoplatky sú splatné taktiež do 30. 06. daného roka na číslo účtu IBAN: SK12 0200 0000 0020 0259 6353, VÚB Stará Ľubovňa, alebo povýšením nájomného. Správca vykonáva vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie bytu podľa platnej legislatívy.



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

E. 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) Nájomcovia si všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte zabezpečuje sám a na vlastné náklady (príloha č. 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.).
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi správcovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť správca. 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 oddelením údržby správcu, prípadne externým privolaným odborníkom.
Vážne poruchy budú odstránené do 3 dní, ostatné do 30 dní od nahlásenia nájomníkom.
- 5) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a správcovi do predmetného bytu za účelom odpočtu meračov studenej vody, kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

F. 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 4 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 revíznych správach, okrem rekonštrukcie elektrického rozvodu, resp. rekonštrukcie bleskozvodu.

2. Plynové zariadenia

Odborné prehliadky technických zariadení plynových sa uskutočňujú v zmysle Vyhl. č. 718/2002 Z. z. IV. Časť, ods. Bg. – rozvody zemného plynu a to nasledovne:



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

- a) odborná prehliadka sa vykonáva 1 krát za 3 roky,
- b) odborná skúška sa vykonáva 1 krát za 6 rokov (nahrádza odbornú prehliadku) a vykonáva ju revízny technik.

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

4. 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.

5. 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.



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

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.

6. Úradné overenie meračov vody

V zmysle Zákona o metrológii č. 157/2018 a v súlade s Vyhláškou č. 161/2019 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole, je správca bytového domu povinný zabezpečiť úradné overenie meračov prietochného množstva vody jednotný čas platnosti overenia je 5 rokov pre vodomery na studenú vodu a teplú úžitkovú vodu, týka sa vodomeroch namontovaných po 01.08.2019.

7. 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.

G. 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 (vichrica, 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 správca bytového domu prostredníctvom obecného údržbára, ktorý je v prípade havárie povinný vykonať prvý nutný zásah na ochranu majetku vlastníkov.

Prvý zásah (v prípade havárie) je zásah správcu bytového domu prostredníctvom obecného údržbára, pri ktorom sa nemusí úplne odstrániť porucha, ale zamedzí sa narastaniu prípadnej vzniknutej škody na majetku, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania.

Prvý zásah sa vzťahuje najmä na:

- a) živelnú udalosť (vichrica, 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 teplej a studenej vody a rozvodov vykurovacích telies a ich súčastí,
- e) porucha alebo upchatie kanalizačnej prípojky a kanalizačných zvodov,
- f) porucha regulátora tlaku plynu a únik plynu v byte alebo v spoločných priestoroch bytového domu,



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

- g) 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 bytového domu.

H. Užívanie spoločných priestorov a zariadení

- 1) Spoločné priestory a zariadenia (schodište, chodba, a pod.) sa užívajú na účely, na ktoré boli zriadené. Inak sa schody, chodby a iné spoločné priestory udržiavajú tak, aby boli prístupné pre požiarnikov, policajtov a iných príslušníkov v prípade potreby a zároveň neobmedzovali práva a bezpečnosť, prípadne záujmy ostatných nájomníkov a aby to nenarušovalo medziľudské vzťahy a estetický vzhľad.

I. Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

- 1) Poriadok a čistotu v dome si nájomníci zabezpečujú sami, taktiež si sami zabezpečujú čistenie príľahlých 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. Nájomníci majú k dispozícii aj nádoby na separovaný odpad.
- 3) V spoločných priestoroch je zakázané fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom, vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru, skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky.

J. Parkovanie motorových vozidiel

- 1) V bytovom dome má jeden nájomný byt pridelené maximálne jedno parkovacie miesto pred bytovým domom na parkovisku.
- 2) V prípade, ak nájomca bytového domu nedisponuje motorovým vozidlom, nárok na parkovacie miesto mu nezaniká. Výlučne v tomto prípade môžu na tomto parkovacom mieste parkovať návštevy daného nájomníka.
- 3) Nájomca nesmie znemožniť parkovaním vykonanie pravidelného odvozu odpadu a taktiež nesmie parkovaním blokovat' iné parkujúce autá.
- 4) Nájomník musí na parkovisku dodržiavať zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.
- 5) Na parkovisku a verejných priestranstvách je zakázaná výmena oleja, prevádzanie opráv, umývanie áut a pod.

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



Obec Šarišské Jastrabie , 065 48 Šarišské Jastrabie 257

K. Záverečné ustanovenia

- 1) Tieto zásady môže meniť a dopĺňať Obecné zastupiteľstvo v Šarišskom Jastrabí podľa potrieb obce v súlade s právnymi normami vydanými po termíne účinnosti zásad.
- 2) Tieto zásady výkonu správy bytového domu Šarišské Jastrabie 271 nadobúdajú účinnosť dňa 01.01.2026.

V Šarišskom Jastrabí dňa 28.11.2025