



Zásady výkonu správy bytových domov v obci Plavnica

Zásady výkonu správy bytových domov v obci Plavnica vydáva Obec Plavnica a majú pôsobnosť pre bytové domy vo vlastníctve obce Plavnica, t. j. pre bytový dom č. 503, 504, 505. Zásady určujú bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytového domu a tvoria neoddeliteľnú súčasť VZN č. 3/2025.

Obec Plavnica je výlučným vlastníkom nehnuteľností - troch bytových obytných domov so súp. číslom 503, 504, 505 s celkovým počtom bytov 48, z toho trojizbových bytov v počte 42 a 6 jednoizbových bytov, nachádzajúcich sa v k. ú. Plavnica.

A. Základné pojmy

- 1) Prenajímateľom bytov v bytových domoch je Obec Plavnica, 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 spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o. Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa.
- 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 kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

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 a správca 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 alebo balkónov 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 sa zaväzuje platiť mesiac vopred správcovi mesačné nájomné vo výške:

Bytový dom	Výška nájomného pre 3-izbový byt v €/mesiac	Výška nájomného pre 1-izbový byt v €/mesiac
A - súpisné číslo 503	205	145
B - súpisné číslo 504	205	145
C - súpisné číslo 505	205	145

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



Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121

Z nájomného vlastníka tvorí fondy	Fond opráv a údržby bytových domov v €/mesiac	Fond opráv a údržby bytov v bytových domoch v €/mesiac
A - súpisné číslo 503	0,39/1m ²	47
B - súpisné číslo 504	0,39/1m ²	37
C - súpisné číslo 505	0,39/1m ²	37

- 3) Správcom bytových domov, spoločnosti SLOBYTERM, spol. s r.o. nájomca uhrádza práce a služby súvisiace s výkonom správy bytových domov podľa jeho aktuálneho cenníka. Tieto služby nie sú zahrnuté v nájomnom (napr. správa bytu, havarijná služba a ročné vyúčtovanie)
- 4) 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.
- 5) Správca z nájomného zabezpečí tieto služby:
 - súvisiace so správou nájomných bytov, t. j. v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca tieto služby,
 - poistenie bytových domov/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,
 - pohotovosť.
- 6) Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roku.

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: 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 a osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

- 1) Obec Plavnica zabezpečuje služby spojené s odkanalizovaním.
- 2) Faktúra za kanalizáciu bude nájomcom zaslaná v priebehu roka, bude vystavená na základe odpísaného množstva spotrebovanej vody za predchádzajúci kalendárny rok
- 3) Spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o. Stará Ľubovňa ako správca nájomných domov, zabezpečuje služby spojené s užívaním bytu a to dodávku studenej vody a osvetlenie spoločných častí a zariadení domu.



Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121

- 4) Zálohová platba za dodávku studenej vody a zálohová platba na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu budú uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vystavenom správcom. Spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o. Stará Ľubovňa ako správca nájomných domov, je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za dodávku vody a elektrickej energie za osvetlenie za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr však do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Preplatok bude nájomníkom zaslaný na účet do 30. 06. daného roka a nedoplatky sú splatné taktiež do 30. 06. daného roka na číslo účtu IBAN: SK49 0200 0000 0023 6839 6655, VÚB Stará Ľubovňa. Správca vykonáva vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie bytu podľa platnej legislatívy.

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:

- 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 Plavnica, 065 45 Plavnica 121

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 – plyné 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 (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 vzniknutej 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 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,
- 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 bytových domov.



H. Užívanie spoločných priestorov a zariadení

- 1) Spoločné priestory a zariadenia (schodište, chodba, kočíkárne 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.
- 2) Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky.

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 bytových domoch 503, 504 a 505 má jeden nájomný byt pridelené maximálne jedno parkovacie miesto, v prípade viacerých áut patriacich jednej domácnosti, sú títo nájomníci povinní parkovať svoje druhé motorové vozidlo mimo tohto vyhradeného parkoviska, napríklad na obecnom parkovisku pred futbalovým štadiónom, kde sú rovnako povinné parkovať aj návštevy.
- 2) V prípade, ak nájomca bytového domu 503, 504 a 505 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 blokovať iné parkujúce autá.
- 4) Na základe upozornenia policajného zboru SR nie je možné parkovať vo vjazde a výjazde z parkoviska medzi bytovými domami 504 a 505 pri kontajneroch na komunálny odpad. Dôvodom je hlavne bezpečný vjazd bezpečnostných zložiek a to hasičov a záchrannej služby. Za parkovanie na takomto mieste je možné uložiť pokutu (sankciu).
- 5) Nájomník musí na parkovisku dodržiavať zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.
- 6) 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!



K. Záverečné ustanovenia

- 1) Tieto zásady môže meniť a dopĺňať Obecné zastupiteľstvo v Plavnici podľa potrieb obce v súlade s právnymi normami vydanými po termíne účinnosti zásad.
- 2) Tieto zásady výkonu správy bytových domov A, B, C Plavnica 503, 504, 505 nadobúdajú účinnosť dňa 01. 08. 2025.

V Plavnici dňa 11. 07. 2025



Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121



Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121



Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121
