

PODPORA NÁJOMNÉHO BÝVANIA

PRÍRUČKA PRE TVORBU FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV PODĽA ZÁKONA Č. 443/2010 Z. Z.

Novelou zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa s účinnosťou od 1. januára 2018 zmenil spôsob tvorby a použitia prostriedkov určených na financovanie prevádzky, údržby a opráv bytových budov s nájomnými bytmi, ktorých obstaranie bolo podporené na základe tohto zákona. Rozlišujú sa dva spôsoby tvorby a použitia prostriedkov určených na financovanie prevádzky, údržby a opráv v závislosti od toho, akým spôsobom sú nájomné byty zapísané na príslušnom liste vlastníctva.

Zámerom tejto príručky je poskytnúť súčasným vlastníkom nájomných bytov ako aj žiadateľom o poskytnutie dotácie pomôcku, ako správne implementovať a v praxi dodržiavať prijaté legislatívne zmeny.

Príručka zohľadňuje znenie právnych predpisov k **1. septembru 2018**.

VYMEDZENIE POJMOV

- **Zákon o dotáciách** – zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- **Zákon o vlastníctve bytov** – zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- **Zákon o ŠFRB** – zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- **Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu** – fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu tvorený podľa § 10 zákona o vlastníctve bytov
- **Fond prevádzky, údržby a opráv** – fond prevádzky, údržby a opráv tvorený podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách v znení účinnom do 31. decembra 2017
- **Osobitný rezervný fond** – osobitný rezervný fond tvorený podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách v znení účinnom od 1. januára 2018
- **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** – fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy tvorený podľa § 18 ods. 3 zákona o dotáciách v znení účinnom od 1. januára 2018
- **Ministerstvo** – Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
- **ŠFRB** – Štátny fond rozvoja bývania
- **Vlastník nájomného bytu** – obec, mesto alebo nezisková organizácia podľa § 7 písm. f) zákona o dotáciách, ktorý je vlastníkom jedného alebo viacerých nájomných bytov v bytovom dome
- **Vlastník bytovej budovy** – obec, mesto alebo nezisková organizácia podľa § 7 písm. f) zákona o dotáciách, ktorý je vlastníkom celej bytovej budovy s nájomnými bytmi
- **Prevádzka bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumie činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy, príslušenstva bytovej budovy a príslušenstva pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení
- **Údržba bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumie činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy a príslušenstva bytovej budovy, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou
- **Oprava bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy a príslušenstva bytovej budovy z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu
- **Spoločné časti bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumie časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy bytovej budovy, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
- **Spoločné zariadenia bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tejto bytovej budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky
- **Spoločné nebytové priestory** – v zmysle § 2 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumie miestnosti, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, pričom slúžia všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovej budove. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu (napr. pivnica) ani spoločné časti bytovej budovy alebo spoločné zariadenia bytovej budovy
- **Príslušenstvo bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov sa ním rozumie oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na príslušnom pozemku
- **Modernizácia bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 12 zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy a príslušenstva bytovej budovy
- **Rekonštrukcia bytovej budovy** – v zmysle § 2 ods. 11 zákona o vlastníctve bytov sa ňou rozumie zásahy do spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy a príslušenstva bytovej budovy, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch

BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY SÚ NA LISTE VLASTNÍCTVA ZAPÍSANÉ NA JEDNOTLIVÝCH VLASTNÍKOV

Byty a nebytové priestory v bytovom dome môžu byť na príslušnom liste vlastníctva rozpísané na jednotlivých vlastníkov, čím sa rozumie skutočnosť, že byty a nebytové priestory sú vedené ako samostatné predmety právnych vzťahov. Na príslušnom liste vlastníctva sú uvedené podrobnejšie informácie o bytoch v zmysle zákona o vlastníctve bytov, a to:

- vlastník bytu
- číslo vchodu bytového domu
- poschodie, na ktorom sa byt nachádza
- označenie bytu
- podlahová plocha bytu
- veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, pripadajúca k bytu
- veľkosť spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavaného bytovým domom, pripadajúca k bytu

Príklad zápisu bytov na jednotlivých vlastníkov:

Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby Popis stavby	Druh ch.n. Umiest. stavby
6310	3854/ 69	9 bytový dom	1

Legenda:
Druh stavby:
9 - Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY
Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod :	1	1. p.	Byt č. 1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :			6993 / 244881
Účastník právneho vzťahu: Vlastník			
1 Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 64/1, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 32, SR			
IČO :			
Spoluvlastnícky podiel :			1 / 1
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 3357/2014 z 23.12. 2014 -zm.č. 4185/14			

Vchod :	1	1. p.	Byt č. 10
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :			6249 / 244881
Účastník právneho vzťahu: Vlastník			
10 Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 64/1, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 32, SR			
IČO :			
Spoluvlastnícky podiel :			1 / 1
Titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 3357/2014 z 23.12. 2014 -zm.č. 4185/14			

Vchod :	1	1. p.	Byt č. 11
			6204 / 244881

DOTERAJŠÍ STAV

Podľa predpisov účinných do 31. decembra 2017 bol vlastník nájomného bytu povinný z dohodnutého nájomného tvoriť **Fond prevádzky, údržby a opráv**, a to ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Zákon o dotáciách bližšie neupravoval použitie týchto prostriedkov, t. j. na čo ich bolo možné použiť. Ministerstvo preto vo svojich vyjadreniach uvádzalo, že sa analogicky majú použiť ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, upravujúce **Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu**.

PRECHODNÉ USTANOVENIA

V zmysle § 24b ods. 1 zákona o dotáciách sa **Fond prevádzky, údržby a opráv** tvorený do 31. decembra 2017 považuje za **Osobitný rezervný fond** podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách. V praxi to znamená, že:

- Ak vlastník nájomného bytu doteraz tvoril **Fond prevádzky, údržby a opráv** ako samostatný peňažný fond, takýto fond sa od 1. januára 2018 označuje ako **Osobitný rezervný fond**. Naakumulované finančné prostriedky zostávajú vedené v **Osobitnom rezervnom fonde** a ich použitie je upravené v nasledujúcej časti tejto príručky.
- Ak si však vlastník nájomného bytu plnil túto povinnosť tak, že tvoril **Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu** podľa § 10 zákona o vlastníctve bytov, naakumulované finančné prostriedky zostávajú vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, no vlastník nájomného bytu je povinný od 1. januára 2018 vytvoriť si **Osobitný rezervný fond**. Spôsob tvorby a použitie prostriedkov vedených v **Osobitnom rezervnom fonde** je bližšie upravené v nasledujúcej časti tejto príručky.

POSTUP PO 1. JANUÁRI 2018

Vlastník nájomného bytu si povinne zriaďuje **Osobitný rezervný fond**. Nie je rozhodujúce, či vlastník nájomného bytu vlastní v bytovom dome 1 byt, 2 byty alebo všetky byty v bytovom dome, ktoré využíva ako nájomné byty.

Osobitný rezervný fond je samostatný peňažný fond, pričom jeho tvorba a použitie prostriedkov v ňom vedených sa spravuje podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Príjem **Osobitného rezervného fondu** tvoria príspevky, ktoré poukazuje vlastník nájomného bytu z vybraného nájomného. Príspevky do **Osobitného rezervného fondu** sú ročne vo výške

- **Minimálne 0,5 %** oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu, a to aj v prípade ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome rozhodnú o výške preddavkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, ktorá je nižšia alebo sa rovná minimálnej výške stanovenej zákonom o dotáciách. Rozdiel zostáva na **Osobitnom rezervnom fonde**

alebo

- **Viac ako 0,5 %** oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome rozhodnú o výške preddavkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, ktorá presahuje minimálnu výšku stanovenú zákonom o dotáciách (ročne 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu). Vlastník nájomného bytu je povinný poukazovať do **Osobitného rezervného fondu** prostriedky minimálne vo výške preddavkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**.

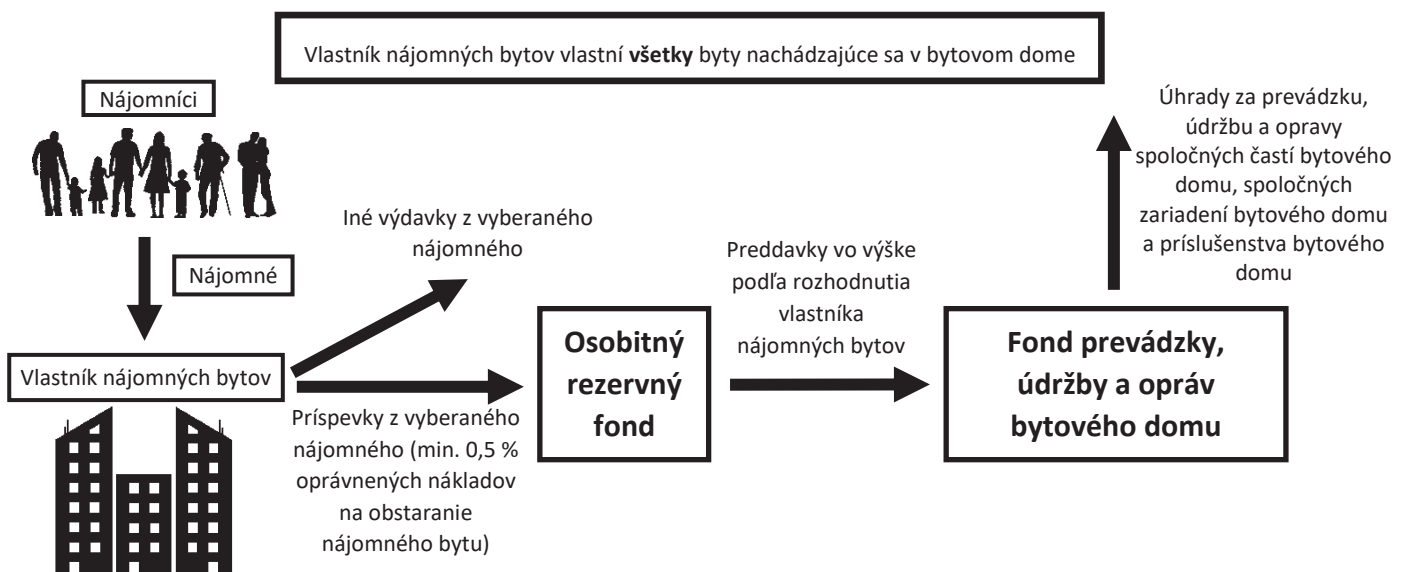
Výška oprávnených nákladov je určená podľa § 8 ods. 13 a ods. 15 zákona o dotáciách.

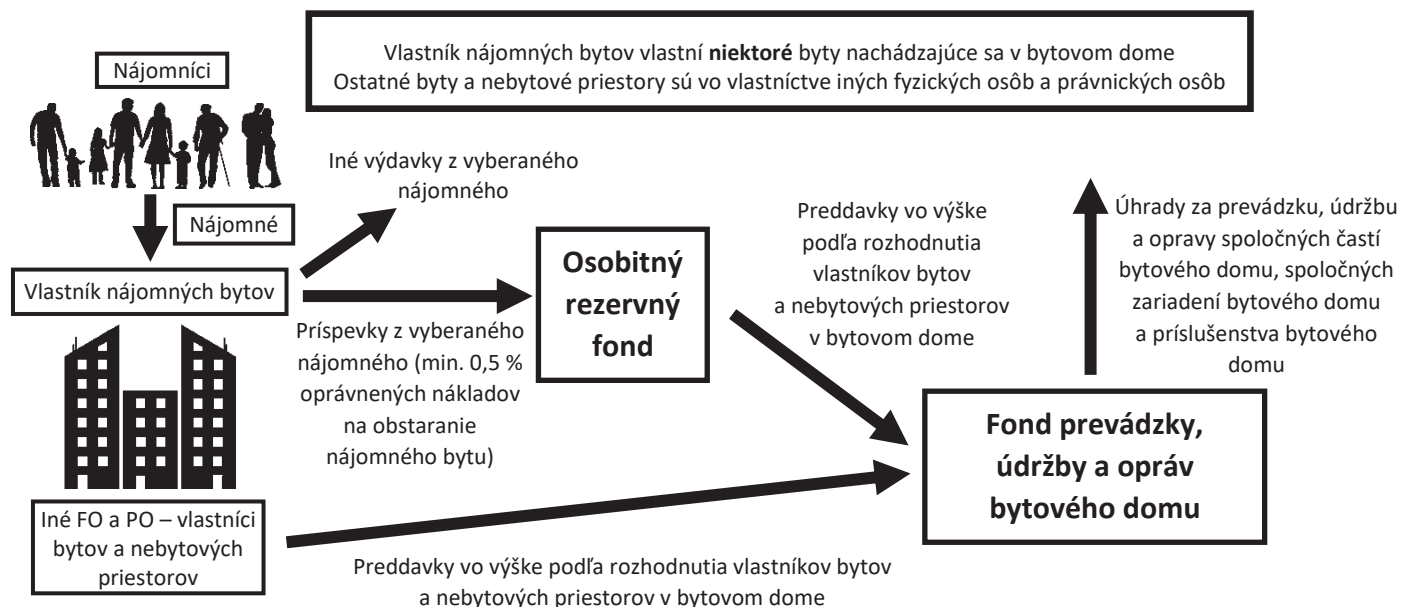
Výdavky **Osobitného rezervného fondu** tvoria preddavky do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu** vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Nájomné byty v bytovom dome spolu s ostatnými bytmi a nebytovými priestormi musia byť spravované podľa § 6 zákona o vlastníctve bytov. Správu môže vykonávať spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca na základe zmluvy o výkone správy. Bytový dom si povinne zriaďuje **Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu**. Pri jeho tvorbe a použití prostriedkov v ňom vedených sa postupuje podľa § 10 zákona o vlastníctve bytov.

Vlastník nájomného bytu postupuje rovnako aj v prípade, že je výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome, pričom byty a nebytové priestory sú na príslušnom liste vlastníctva vedené ako samostatné predmety právnych vzťahov. Vlastník takýchto nájomných bytov musí mať účtovne oddelené prostriedky vedené v **Osobitnom rezervnom fonde** od prostriedkov vedených vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu**.

Schémy obehu finančných prostriedkov





BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY NIE SÚ NA LISTE VLASTNÍCTVA ZAPÍSANÉ NA JEDNOTLIVÝCH VLASTNÍKOV

Ďalším spôsobom vedenia nájomných bytov v katastri nehnuteľností je, že byty a nebytové priestory nie sú na príslušnom liste vlastníctva zapísané na jednotlivých vlastníkov podľa ustanovení zákona o vlastníctve bytov. Rozumie sa tým skutočnosť, že samostatným predmetom vlastníckeho práva je celá bytová budova, ktorá má jedného vlastníka.

Príklad zápisu bytovej budovy ako celku:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1	8	11	budova ZŠ		1
18	295	11	budova MŠ		1
35	246	15	Obecný dom		1
114	364	18	Požiarňa zbrojnica		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 114 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
118	9/ 2	9	bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenniková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

9 - Bytový dom

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 OBEC TURCOVCE, 067 23, Turcovce, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia č.138/91 Zb.-11/91, Potvrdenie OcÚ č.j.117,118/2001 zo dňa 18.5.2001-12/01, Z 828/01

Titul nadobudnutia Delimit.protokol podľa zák.NR SR č.416/2001 Z.z.zo dňa 27.9.2002-2/03, Z 322/03

Titul nadobudnutia Žiadosť zo dňa 28.02.2007, Z 296/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V-455/2013 zo dňa 20.06.2008

Titul nadobudnutia Oznámenie OcÚ č. 2016/136 zo dňa 31.05.2016-30/16, Z-1036/16

Titul nadobudnutia Rozh. OcÚ č. 2017/108 zo dňa 11.09.2017-21/17, R-298/17

ČASŤ C: ĎARČY

Por.č.:

- Pod V-2025/2016 zriaďuje sa záložné právo v prospech Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky so sídlom Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, IČO: 30416094 na stavbu - bytový dom č. s. 118, postavený na parc. CKN č. 9/2, pozemok registra 'C'KN parc. č. 9/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 316 m², zo dňa 28.10.2016-42/16

DOTERAJŠÍ STAV

Podľa predpisov účinných do 31. decembra 2017 bol vlastník bytovej budovy povinný z dohodnutého nájomného tvoriť **Fond prevádzky, údržby a opráv**, a to ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Zákon o dotáciách bližšie neupravoval použitie týchto prostriedkov, t. j. na čo ich bolo možné použiť. Ministerstvo preto vo svojich vyjadreniach uvádzalo, že sa analogicky majú použiť ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, upravujúce **Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu**.

PRECHODNÉ USTANOVENIA

V zmysle § 24b ods. 2 zákona o dotáciách, ak byty a nebytové priestory v bytovej budove nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov, **Fond prevádzky, údržby a opráv** tvorený do 31. decembra 2017 sa považuje za **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** podľa § 18 ods. 3 zákona o dotáciách.

V praxi to znamená, že Fond prevádzky, údržby a opráv sa od 1. januára 2018 označuje ako Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy. Naďalej ide o samostatný peňažný fond, avšak spôsob jeho tvorby a použitie finančných prostriedkov v ňom vedených ustanovuje § 18 ods. 3 zákona o dotáciách. Podrobnosti sú upravené v nasledujúcej časti tejto príručky.

POSTUP PO 1. JANUÁRI 2018

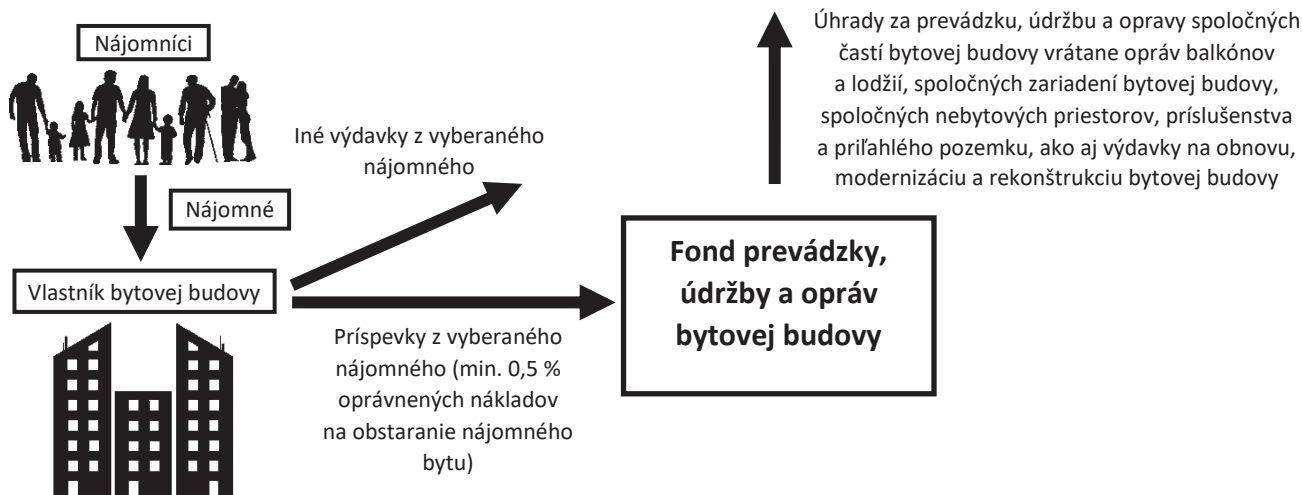
Vlastník bytovej budovy si povinne zriaďuje **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy**. Ide o samostatný peňažný fond, pričom spôsob jeho tvorby a použitie prostriedkov v ňom vedených ustanovuje § 18 ods. 3 zákona o dotáciách.

Príjmom **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** sú príspevky vlastníka bytovej budovy, vybrané z dohodnutého nájomného. Príspevky musia byť ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov. Výška oprávnených nákladov je určená podľa § 8 ods. 13 a ods. 15 zákona o dotáciách.

Výdavky **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** tvoria náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

Pri prvom prevode vlastníctva nájomného bytu v bytovej budove na inú osobu je doterajší vlastník bytovej budovy povinný poukázať zostatok finančných prostriedkov vedených vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, vytvoreného podľa zákona o vlastníctve bytov. Doterajší vlastník bytovej budovy pri starostlivosti o zostávajúce nájomné byty je povinný postupovať podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, rovnako ako vlastník nájomného bytu.

Schéma obehu finančných prostriedkov



ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

- Obec vlastní bytové domy s nájomnými bytmi podporenými zo ŠFRB. Vztahuje sa na nás táto príručka?

Ak boli nájomné byty obstarané iba s pomocou zvýhodneného úveru zo ŠFRB, nemáte povinnosť postupovať podľa § 18 zákona o dotáciách. Ak však bolo obstaranie nájomných bytov financované úverom zo ŠFRB a súčasne podporené aj dotáciou z ministerstva, máte povinnosť postupovať podľa § 18 zákona o dotáciách a pri starostlivosti o podporené nájomné byty môžete využiť túto príručku.

- Je možné z prostriedkov vedených vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** financovať údržbu a opravy bytov?

*Nie, prostriedky vedené vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** je možné použiť len v súlade s § 18 ods. 3 zákona o dotáciách. Náklady na údržbu a opravy bytov alebo zariadenia nachádzajúceho sa v byte sa majú hradiť z iných prostriedkov vlastníka bytu, napr. z vybraného nájomného.*

- V zmysle zákona o dotáciách sme povinní tvoriť **Osobitný rezervný fond** minimálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny nájomného bytu. Vlastníci bytov v bytovom dome sa však dohodli na výške príspevkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, ktoré zodpovedajú výške 0,1 % obstarávacej ceny nájomného bytu. Keď odvedieme dohodnutú výšku príspevkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**, na **Osobitnom rezervnom fonde** nám ostanú zvyšné prostriedky. Na čo ich môžeme použiť?

*Finančné prostriedky odvedené do **Osobitného rezervného fondu** môžu byť použité len na úhradu preddavkov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu** podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa vlastníci dohodli na nižšej výške preddavkov, zvyšné finančné prostriedky zostávajú na **Osobitnom rezervnom fonde** a je možné ich použiť na prevod v prípade zvýšenia preddavkov, resp. v prípade mimoriadnych prevodov do **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu**. Vlastník nájomného bytu v takom prípade nemusí automaticky pristúpiť k zvýšeniu výšky nájomného.*

- V prípade, že vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** nie je dostatok finančných prostriedkov potrebných na vykonanie nevyhnutných opráv a údržby, napríklad opravu zatekajúcej strechy, môže vlastník budovy na tento účel prechodne použiť finančné prostriedky fondu inej bytovej budovy, ktorú má vo svojom vlastníctve?

*Prostriedky vedené vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv jednej bytovej budovy** nemôžu byť použité na financovanie nákladov súvisiacich s prevádzkou, údržbou a opravami inej bytovej budovy, aj napriek tomu, že vlastník bytových budov je totožný. Ak vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** nie je dostatok finančných prostriedkov, vlastník bytovej budovy si musí na financovanie nevyhnutných opráv a údržby zabezpečiť iné zdroje.*

- Je možné z prostriedkov vedených vo **Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** financovať výmenu okien v jednotlivých bytoch? Nejde o okná v spoločných priestoroch bytovej budovy.

*Prostriedky **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** je možné použiť na financovanie modernizácie spoločných častí bytovej budovy. Spoločnou časťou bytovej budovy sú aj obvodové múry a ich súčasťou sú všetky vonkajšie otvorové konštrukcie budovy. Výmenu okien v bytoch je preto možné financovať z **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy**.*

- Môže obec tvoriť **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy**, resp. **Osobitný rezervný fond** aj prostredníctvom svojej správcovskej spoločnosti, v tomto prípade obecnej s. r. o. so 100 % účasťou obce? Na základe akého typu zmluvy a kto v takom prípade hospodári s vyčlenenými finančnými prostriedkami?

*Tvorbu **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy**, resp. **Osobitného rezervného fondu** by mal zabezpečovať vlastník bytovej budovy, resp. vlastník nájomného bytu. Ten však môže poveriť aj inú právnickú osobu, napr. formou mandátnej zmluvy, aby v jeho mene a na jeho účet vykonávala niektoré súvisiace činnosti. Je však dôležité, aby vlastník bytovej budovy, resp. vlastník nájomného bytu bol aj vlastníkom účtu v banke, na ktorom je **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** resp. **Osobitný rezervný fond** vedený.*

- Bytové domy máme skolaudované v rokoch 2005 a 2008, t. j. podľa dovtedy platných právnych predpisov. § 25 zákona o dotáciách sa zrušujú predchádzajúcej právne normy. Podľa akých právnych predpisov máme postupovať pri hospodárení s nájomnými bytmi?

Povinnosť postupovať podľa § 18 zákona o dotáciách má len ten vlastník nájomného bytu, ktorého obstaranie bolo podporené podľa zákona o dotáciách. Ak boli nájomné byty obstarané pred účinnosťou tohto zákona (t. j. do 31. decembra 2010), vlastník nájomného bytu by mal pri ich správe postupovať v súlade so zmluvou o poskytnutí dotácie a so záložnou zmluvou, pretože zmluvy o poskytnutí dotácie uzatvorené pred účinnosťou zákona o dotáciách obsahovali povinnosť pre vlastníka nájomného bytu vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv v konkrétnej výške. Ministerstvo má možnosť domáhať sa plnenia podmienky vyplývajúcej pre mesto/obec zo zmluvy. Ak by sa kontrolou zistilo, že táto podmienka nie je dodržiavaná, ministerstvo má nárok odstúpiť od takejto zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných podmienok. Sankciou môže byť povinnosť vlastníka nájomného bytu vrátiť poskytnutú dotáciu aj s príslušenstvom. Je potrebné uviesť, že ide o krajný prípad, nakoľko prvoradým záujmom ministerstva je zachovať nájomný charakter podporených nájomných bytov.

Vlastník nájomného bytu by mal pri hospodárení s nájomnými bytmi postupovať podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, zásad hospodárenia s majetkom obce a všeobecne záväzných nariadení prijatých obecným zastupiteľstvom. Odporúčame vlastníkom nájomných bytov upraviť si v internom akte riadenia starostlivosť o nájomné byty, pričom by mali tvoriť aj fond prevádzky, údržby a opráv, obdobne ako upravuje zákon o dotáciách a popisuje táto príručka. Zákonná úprava je totiž navrhnutá tak, aby si samosprávy priebežne tvorili finančné rezervy určené na opravu, obnovu, prípadne havarijnú stavu a neskoršiu modernizáciu bytového domu, ktorou sa zabezpečí dlhodobá užívateľnosť podporených nájomných bytov.

Kontakt

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
Námestie slobody č. 6
810 05 Bratislava
Slovenská republika

Úradné hodiny v podateľni:
Pondelok – piatok:
8.00 – 15.30 hod.