

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO 050 01 REVÚCA

Zapísané na OR OS Banská Bystrica, odd. Dr. vl. č. 246/S, IČO : 31 686 982

ZÁSADY HOSPODÁRENIA VI.

Revúca, apríl 2025

Ú V O D

Stavebné bytové družstvo Revúca (ďalej len SBD) vydáva Zásady hospodárenia ako internú smernicu, ktorá určuje zásady a pravidlá pri prevádzke a hospodárení správy družstva a bytových domov.

Prvá časť

Čl. 1

ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

1. Zásady upravujú hospodárenie Stavebného bytového družstva v Revúcej a sú vnútorným predpisom ako postupovať v oblasti finančného, strediskového hospodárenia družstva a samostatného hospodárenia bytových domov.
2. Zásadné finančné vzťahy ustanovuje Obchodný zákonník.
3. V zmysle § 222 OZ SBD Revúca je právnickou osobou. Za porušenie svojich záväzkov zodpovedá celým svojím majetkom. Členovia neručia za záväzky družstva, len do výšky základného členského vkladu určeného stanovami na krytie prípadnej straty SBD (16,60 €) v zmysle čl. 108 Stanov SBD.

Čl. 2

SYSTÉM FINANČNÉHO HOSPODÁRENIA

1. Správa stavebného bytového družstva Revúca hospodári samostatne na základe vlastného hospodárskeho rozpočtu.
2. Vedie účtovnú evidenciu podľa platných právnych predpisov pre vypracovanie ročnej účtovnej uzávierky, ročnej závierky a daňového priznania za príslušný hospodársky rok.
3. Zásady finančného hospodárenia obsahujú :
 - a/ Tvorbu a použitie príslušných fondov a disponibilného zisku (čl. 3 – 6)
 - b/ Zásady SBD pre určenie výšky :
 - predpisu mesačnej úhrady a spôsob rozúčtovania za byt a za služby spojené s jeho užívaním pre nájomníkov družstevných bytov (čl. 7)
 - predpisu mesačnej úhrady za výkon správy, služby spojené s užívaním bytu a jeho rozúčtovaním pre vlastníkov bytu (po preveďte do osobného vlastníctva člena SBD) a ostatných vlastníkov bytov bytových domov spravovaných na základe Zmluvy o výkone správy alebo Mandátnej zmluvy (SVB) (čl. 8)
 - predpisu úhrady za prenájom časti spoločných resp. nebytových priestorov pre podnikateľské účely (PP) (čl. 9).
 - c/ Zásady SBD o určení poplatkov za výkon správy a cenník ostatných poplatkov za iné služby (čl. 10).
 - d/ Vymedzenie majetku (čl. 11) a účtovné triedenie majetku družstva (čl. 12).
 - e/ Sankčný poriadok s finančnými postihmi za svojvoľné zásahy do meracej a regulačnej techniky tepla , vody a plynu (čl. 13).
 - f/ Hospodárenie s majetkom družstva (čl. 14).

Čl. 3

ZDROJE FINANČNÝCH PROSTRIEDKOV

SBD tvorí finančné zdroje pre svoje hospodárenie :

- z poplatkov za výkon správy,

- z ostatných zdrojov (mimoriadne príspevky a výnosy, bankové úroky, poplatky za iné služby, prenájom časti spoločných a nebytových priestorov, príslušenstvo dlhu, zmluvné pokuty).

Bytové domy tvoria zdroje :

- z predpisu mesačných úhrad za služby spojené s bývaním,
- z prenájmu nebytových priestorov,
- príslušenstvo dlhu, zmluvné pokuty,
- bankové úroky.

Čl. 4

POUŽITIE FINANČNÝCH PROSTRIEDKOV

SBD používa finančné zdroje na :

- úhradu všetkých nákladov a výdavkov spojených so správou,
- prídely účelovým fondom. č. účtov (423,427/1,2/,
- úhradu odvodových a daňových povinností, ako aj splátky úverov,
- krátkodobé účelové pôžičky **po schválení P-SBD** - pri mimoriadnej investičnej činnosti fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov,
- na úhradu opráv, rekonštrukcií a modernizácií nebytových priestorov v majetku SBD Revúca,
- príspevok SZBD.

Druhá časť

Čl. 5

FONDY DRUŽSTVA

Družstvo sústreďuje finančné prostriedky vo fondoch, ktorými sú :

1. Kapitálové fondy (ostatné) družstva : 413

- a/ fond DBV (družstevnej bytovej výstavby): zo štátneho nenávratného príspevku a splátok DIÚ, čl. 114 Stanov,
- b/ fond členských podielov (na výstavbu bytov), čl. 113 Stanov / FČP /.

2. Fondy zo zisku družstva : 42....

a/ **nedeliteľný fond** : 422, v zmysle § 235 OZ a čl. 111 Stanov až do výšky 50 % zapisovaného základného imania družstva. Za dobu trvania družstva nesmie byť rozdelený medzi členov.

Môže byť použitý na krytie straty správy družstva z hospodárenia, v zmysle čl. 108 Stanov, pokiaľ nie je krytá ostatným fondom 427, resp. štatutárnym fondom 423.

b/ **štatutárny fond správy družstva** : 423, ako zabezpečovací , na dočasné krytie nedostatočného stavu prostriedkov na ostatnom rezervnom fonde 4271,

c/ ostatné fondy (427) :

- rezervný fond 427/1 - slúži na krytie a financovanie mimoriadnych prevádzkových výdavkov správy (opravy, rekonštrukcie a modernizácie nebytových priestorov v majetku SBD Revúca, technické a programové vybavenie správy SBD) a na úhradu schodku - straty hospodárenia správy družstva podľa uznesenia ZD, prípadne schodku hospodárenia správy minulých rokov.

- fond odmien (FOD) 427/2 - fond hmotnej stimulácie na podiely z HV schváleného ZD.
O použití rozhoduje P – SBD, v zmysle čl. 116 Stanov a Smernice SBD o odmeňovaní.

3. Fond základných členských vkladov (FZČV), ktorého súhrn tvorí základné imanie (ZI) družstva : 411. Výška je stanovená v zmysle Stanov SBD časť III. čl. 5 odst. 1. Zapisované ZI SBD podlieha schváleniu Obchodným registrom OS vydaním jeho právoplatného uznesenia (čl.110 Stanov). Podmienkou vzniku členstva, resp. jeho ponechania u vlastníkov bytov je splatenie ZČV určeného Stanovami a to v zmysle § 223 OZ.

4. Fond prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) bytových domov : 4771 sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov vo výške určenej v rámci predpisu mesačnej úhrady za byt a služby spojené s bývaním a na základe uznesenia domovej schôdze vo výške minimálne **2,58 €/m²/rok, (0,215 €/m²/mesiac)** podľa množstva finančných prostriedkov na FPÚO bytového domu.

Z dôvodu zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv bytového domu schvaľuje P – SBD **stanovenú minimálnu výšku tvorby FPÚO.**

Pri dočasnom nedostatku finančných prostriedkov bytového domu (v zmysle § 10 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) , predseda predkladá bytovému domu návrh na zvýšenie tvorby FPÚO daného bytového domu. Pri rekonštrukcii a modernizácii bytového domu si vlastníci bytov schvaľujú vyššiu tvorbu FPÚO nad stanovenú minimálnu tvorbu.

Po preklopení prechodného nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv môže zástupca bytového domu, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov , navrhnúť zníženie tvorby FPÚO.

U bytových domov, ktoré majú počas roku príjem z prenájmu nebytových priestorov, príslušenstva dlhu a zmluvných pokút sa tento príjem zdanení zážkovou daňou k 31.12. bežného roku.

4a/ Použitie finančných prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv bytových domov je stanovené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluvou o výkone správy medzi správcom SBD Revúca a vlastními bytov a nebytových priestorov daného bytového domu, prípadne Mandátnou zmluvou medzi správcom SBD Revúca a Spoločenstvom vlastníkov bytov.

Prostriedky FPÚO možno použiť:

1. na nákup materiálu súvisiaceho s prevádzkou, údržbou, opravou, rekonštrukciou a modernizáciou spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
2. na úhradu faktúr za opravy a údržbu,
3. pri nedostatku peňažných prostriedkov na FOP, na nákup pracovných nástrojov, náradia, čistiacich a dezinfekčných prostriedkov potrebných na prevádzku bytového domu,
4. na úhradu spoluúčasti pri vzniku škodovej udalosti v zmysle poisťovnej zmluvy,
5. na vykonávanie odborných prehliadok technických zariadení v zmysle platných predpisov a následné odstránenie závad súvisiacich s vykonanou odbornou prehliadkou technických zariadení /VTZ/,
6. na splnenie povinností uložených vyšším právnym predpisom (Zákony a vyhlášky Národnej rady Slovenskej republiky),

7. v byte užívateľov /nájomníkov a vlastníkov/ bytového domu na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných zariadení prechádzajúcich bytom – stupačky a prípojky SV, TÚV, kanalizácie a vykurovacie sústavy:
 - a/ u prípojky SV, TÚV od stupačkového potrubia po vodomér (vrátane vodomera),
 - b/ na kanalizačnej prípojke - napojenie , upevnenie a utesnenie WC,
 - c/ na vykurovacej prípojke – oprava alebo výmena termostatických ventilov, termostatických hlavíc, utesnenie, oprava alebo výmena vykurovacích telies,
8. prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené peňažné prostriedky vrátia do FPÚO ,
9. na drobné výdavky súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravou bytového domu domovníkom **v sume do 200 € mesačne**. Zástupca vlastníkov bytov je povinný predložiť výdavkový doklad, na ktorom je podpis domovníka a dvoch užívateľov bytov v bytovom dome, alebo ak má bytový dom viac domovníkov (zástupcov vlastníkov bytov), všetkých domovníkov v bytovom dome.

Použitie finančných prostriedkov **v sume nad 200 € schvaľuje schôdza bytového domu** v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Údržbu a opravy v bytovom dome prevádzať na základe písomnej požiadavky (nahlásenej závady) s podpisom domovníka. Faktúry za prevedené opravy preplatiť po podpísaní pracovného listu .

Všetky opravy, ktoré nie sú financované z Fondu prevádzky, údržby a opráv si každý užívateľ (vlastník a nájomca) bytu hradí sám a zodpovedá v plnej miere za škody, ktoré spôsobí užívaním a prevádzkou bytu tretím osobám.

4b/ Zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv správcom SBD Revúca:

Správca na základe zmluvy o výkone správy (Mandátnej zmluvy,) je povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí , spoločných zariadení , spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku bytových domov vo svojej správe.

1. Služby na zabezpečenie prevádzky, údržby a opravy v bytových domoch sú vykonávané na základe uzavretých dodávateľských zmlúv medzi SBD Revúca a dodávateľmi. Pri výbere dodávateľov sa zohľadňuje ich odborná spôsobilosť, skúsenosti, dojednané cenové a prevádzkové podmienky na výkon práce. Predstavenstvo SBD Revúca každoročne dodávateľské zmluvy prehodnocuje a hodnotí kvalitu, odbornosť a cenové podmienky uzavretých zmlúv.
Pri obstarávaní služieb pre bytový dom správca vždy dojednáva najvýhodnejšie podmienky.
2. Iné služby , ktoré nemá v povinnosti zabezpečiť správca SBD Revúca v zmysle zmluvy o výkone správy, si vlastníci bytov zabezpečujú na základe výberu ponúk od dodávateľov pri dodržaní odbornej spôsobilosti a porovnania ceny. Po schválení dodávateľa prác nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov v bytovom dome v zmysle

zákona NR SR č.182/1993 Z .z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca SBD Revúca uzatvorí s dodávateľom zmluvu o dielo. Po vykonaní práce SBD dielo preberie a vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí diela. Úhrada vystavenej dodávateľskej faktúry bude uskutočnená na účet dodávateľa do doby splatnosti faktúry z bankového účtu bytového domu.

Čl. 6

ZISŤOVANIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU SPRÁVY SBD A BYTOVÝCH DOMOV, JEHO ZDANENIE A ROZDELENIE ZISKU.

1. V zmysle zákona NR SR č.182/1993 Z .z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a čl. 107 Stanov SBD Revúca:
 - a) Jednotlivé bytové domy tvoria na sebe nezávislé samostatné ekonomické jednotky. **Strediská bytových domov** - ich interné číselné označenie v účtovníctve je 11,12,13. Služby spojené s bývaním sa zúčtujú s vlastníckmi bytov v ročnom vyúčtovaní každý rok do 31.5. a iné mimoriadne príjmy alebo výdavky z hospodárenia každého bytového domu sa zúčtujú priamo z fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚO). Ich hospodárenie je vyrovnané - netvorí zisk.
 - b) Podľa čl. 108 Stanov je **Správa družstva** samostatným rozpočtovým účtovným strediskom s interným číslom 20). Z príjmov uhrádza vzniknuté účelové náklady . Pri vykázaní straty ju pokryje z ostatného rezervného fondu (427), resp. zo štatutárneho fondu správy (423), vždy podľa rozhodnutia /uznesenia / najvyššieho orgánu (ZD).
2. Vytvorené interné stredisko slúžiace na prevody bytov do osobného vlastníctva je vedené pod číslom. 30.
3. **Výnosy z prenájmu nebytových priestorov bytových domov :**

Výnosy z prenájmu nebytových priestorov bytových domov (strediská bytové domy) :

- a/ vo výške 75 % sa účtujú počas roka na fond prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov.
Zrážková daň z prenájmu nebytových priestorov bežného roku sa odvedie daňovému úradu do 31. januára nasledujúceho roka.
 - b/ vo výške 25 % sa účtuje na stredisko Správa družstva.
Tento príjem sa zdaní daňou z príjmu právnických osôb v zmysle zákona.
4. **Výnosy z prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve SBD** (podsadenky : A 1, A 2, A 3, A4) sú podnikateľským prenájomom Správy družstva (stredisko č. 20).
 5. **Príjem z príslušenstva dlhu** (úroky z omeškania, poplatky z omeškania) a zmluvná pokuta neplatičov :
 - a / vo výške 40 % sa účtuje na stredisko Správa družstva
 - b / vo výške 60 % sa účtuje počas roka na fond prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov. Zrážková daň z penálov sa odvedie daňovému úradu do 31. januára nasledujúceho roka.

Vyúčtované vzniknuté náklady na teplo, vodu , elektrinu, sú podložené samostatným technickým meraním s podnikateľskými jednotkami (nájomcami nebytových priestorov), ktoré budú vysporiadané v ročnom vyúčtovaní v zmysle zmluvy o prenájme nebytových priestorov.

T r e t i a č a s ť

Čl. 7

ZÁSADY PRE URČENIE VÝŠKY MESAČNEJ ÚHRADY A SPÔSOB ROZÚČTOVANIA ZA BYT A ZA SLUŽBY SPOJENÉ S JEHO UŽÍVANÍM

Základom finančného hospodárenia družstva a bytových domov je vyrovnané hospodárenie, čo znamená, že všetky náklady súvisiace s prevádzkou bytového domu a službami s nimi spojenými, musia byť hradené užívateľmi bytov (vlastníkmi a nájomníkmi) vo forme úhrad za užívanie bytov na základe výmerov, ktoré SBD osobne vydáva užívateľom bytov (nájomníkom – členom SBD, vlastníkom bytov na základe Zmluvy o výkone správy alebo Mandátnej zmluvy).

A/ Úhrada za užívanie bytu pozostáva z položiek výmeru (predpisu) 1 – 13, berúc do úvahy sadzby :

- jednotne za každý byt,
- podľa osobomesiacov,
- podľa plochy bytu,
- podľa stavu na určených meradlách na meranie tepla pre vykurovanie a teplej vody, a to takto :

	zálohy	rozúčtovanie
1. Splátka úverov a úrokov = anuita	= podľa plochy	podľa plochy
2. Tvorba FPÚO	= podľa plochy	podľa plochy
3. Poistné bloku	= podľa plochy	podľa plochy
4. Príspevok na Správu	= jednotne na byt	predpis
5. Poplatok za užívanie výťahu	= podľa osobomesiacov	predpis
6. Poplatok za elektrický prúd v spol. častiach a zariadeniach	= podľa osobomesiacov *	podľa osobomesiacov
7. Daň z nehnuteľnosti bloku	= podľa plochy	podľa plochy
8. Členský príspevok SBD	= jednotne na byt	a min. predpis
9. Revízie plynu a elektro častí + poplatok na MRT	= jednotne na byt = podľa počtu MRT	predpis predpis
10. Meranie tepla, vody	= podľa skutočnej spotreby za predchádzajúci rok	podľa skutočnej spotreby
11. Náklady spojené s meraním a vyúčtovaním	*	podľa skutočných nákladov
12. Odvod dažďovej vody /zrážkovej /	= podľa plochy	podľa * plochy
13. Ostatné náklady		

Pozn. :

Počet nahlásených osôb v byte sa zníži o osoby, ak užívateľ bytu preukáže dokladom, že dotyčné osoby majú prechodný pobyt na inom mieste (Zmluvu o podnájme, vízum) alebo užívateľ bytu predloží čestné prehlásenie o počte osôb podpísané zástupcom bytového domu. Výška členského príspevku SBD je určená vo výške členského príspevku SZBD.

B/ Zálohové platby za teplo , teplú vodu a studenú vodu zúčtovať ročne podľa nameraných vyhodnotených údajov a stanovených cien :

1. Za dodávky tepla

	zálohy	rozúčtovanie
v byte a podnikateľských priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	náklady fakturované za teplo na ÚK upravenej koeficientom polohy bytu a NP, pomer základnej a spotrebnej zložky v zmysle platnej vyhlášky v znení neskorších predpisov

2. Za dodávky tepla na prípravu TÚV : / teplej úžitkovej vody /

v byte a podnikateľských priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	vyfakturované náklady za ohrev vody podľa byt. domov budú rozdelené na základnú zložku a podľa nameranej spotreby v zmysle platnej vyhlášky
--------------------------------------	---	---

3. Za dodávky studenej vody (SV):

v byte a podnikateľských priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	vyfakturované náklady SV a SV na ohrev podľa byt. domov budú rozdelené podľa nameranej spotreby v zmysle platnej vyhlášky
--------------------------------------	---	---

Uvedené vyúčtovanie spotreby tepla a vody bude zahrnuté v komplexnom vyúčtovaní každému vlastníkovi bytu, vrátane jeho záväzkov, resp. pohľadávok voči SBD s vyčíslením konečného preplatku, resp. nedoplatku k uvedenému termínu.

Pri zmene súčasnej legislatívy a úpravy cien za služby spojené s bývaním bude pri stanovení nových výmerov a spôsobe rozúčtovania každoročne vydaná aktuálna smernica.

Pozn.:

Aktualizovaná vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Účinnosť od 15.12.2024.

Čl. 8

ZÁSADY PRE URČENIE VÝŠKY PREDPISU MESAČNEJ ÚHRADY ZA VÝKON SPRÁVY A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU A ROZÚČTOVANÍM SKUTOČNÝCH NÁKLADOV PRE VLASTNÍKOV BYTOV (zmena pri prevode bytu do osobného vlastníctva člena)

Výkon správy prevedených bytov, resp. bytových domov je družstvom zabezpečovaný podľa Zmluvy o prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva člena, doterajšieho nájomcu, ktorá bola uzatvorená a zaregistrovaná na odbore Katastrálneho úradu v Revúcej s každým vlastníkom bytu. Predpis mesačnej úhrady za výkon a dohodnuté služby aj ročné rozúčtovanie skutočných nákladov je v tom istom rozsahu, ako s členom nájomcom bytu, **s výnimkou :**

1. Splátka anuity (ktorej zostatok uhradil ako cenu bytu) a to vždy k 1.1. nasledujúceho roka, podľa termínu zápisu vlastníctva bytu do Katastra nehnuteľností.
2. Dane z nehnuteľností /bytového domu /od 1. januára nasledujúceho po termíne vkladu do katastra nehnuteľností. Vlastník bytu je povinný hneď po prevode bytu do osobného vlastníctva zaregistrovať sa na mestskom úrade.

Vlastník bytu, ktorý nezaplatil po prevode bytu do osobného vlastníctva člena základný členský vklad vo výške 16,60 € sa vyškrtnie zo zoznamu členov SBD, vypustí sa z predpisu úhrad v položke „ členské SBD“.

Čl. 9

ZÁSADY PRE URČENIE PREDPISU ÚHRADY ZA PRENÁJOM ČASTI SPOLOČNÝCH, RESP. NEBYTOVÝCH PRIESTOROV PRE PODNIKATELSKÉ ÚČELY V NÁJOMNEJ ZMLUVE

Po predchádzajúcom súhlase väčšiny užívateľov bytov a väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome, uzatvorí sa so žiadateľom zmluva o nájme časti spoločných priestorov alebo nebytových priestorov v bytovom dome.

Predmetom zmluvy je stanovená prenajímaná plocha a účel, na ktorý bude táto určená. Stanovenie výšky mesačnej úhrady obsahuje **Zmluva o prenájme nebytových priestorov .**

- a / ako súčin plochy PP x účtovaná cena tepla / 12 v podiele základnej zložky v zmysle vyhlášky o rozúčtovaní nákladov za množstvo dodaného tepla a aktuálnej Smernice SBD + súčin nameraných indikovaných údajov PRT x schválená cena tepla / 12 v podiele spotrebnej zložky + súčin plochy PP x ročná cena nájmu schválená P – SBD / 12 + súčin nameranej spotreby vody predchádzajúceho roku v m³ x cena vody VVaK/12, Mesačná zálohová úhrada celkom (t.j. súčet).
- b / Termín platnosti a splatnosti stanovenej úhrady .
- c /Zálohované platby za teplo a vodu sú vyúčtované pri ročnom zúčtovaní v stanovenom termíne.
- d / Ďalej zmluva obsahuje všeobecné povinnosti nájomcu a požiadavky SBD :

- inštaláciu vodomerov a ich pravidelné overovanie,
- inštaláciu termostatických hlavíc,
- inštaláciu pomerových rozdeľovačov nákladov tepla.
- e / Dobu platnosti zmluvy a výpovedné lehoty.

Čl. 10
STANOVENÝ POPLATOK ZA VÝKON SPRÁVY A CENNÍK OSTATNÝCH
POPLATKOV ZA INÉ SLUŽBY

A/

Stavebné bytové družstvo Revúca za účelom pokrytia svojich nákladov a v prípade potreby, aktualizuje podľa inflácie stanovenej štatistickým úradom za predchádzajúci rok výšku poplatkov uvedené v cenníku SBD, ktorý je prílohou týchto Zásad hospodárenia.

Poplatok za výkon správy je stanovený **mesačným poplatkom na správu** jednotne na byt bez ohľadu na veľkosť, vybavenie, kategorizáciu, resp. polohu bytu, podľa schváleného rozpočtu správy SBD – Revúca.

Poplatky za služby a činnosti vykonávané nad rámec poplatku za výkon správy

1. Pri uzavretí zmluvy o prevode členských práv a novému vlastníkovi – členovi SBD je **Zápisné člena**.
2. Pri udelení súhlasu predsedu SBD **na výmenu družstevného bytu** v zmysle Stanov .
3. Pri **prevode členských práv a povinností** medzi členmi SBD alebo osvedčenia o dedičstve, súdneho rozhodnutia o dedičstve, alebo iného súdneho rozhodnutia za:
 - a. spracovanie zmluvy o prevode členských práv a povinností,
 - b. uzavretie novej nájomnej zmluvy,
 - c. úpravu a vydanie predpisu mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním,
 - d. zmenu evidencie nového nájomcu v systéme SBD.
4. Za vyhotovenie **Zmluvy o podnájme a nájme**.
5. Za vyhotovenie **Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností vyplývajúcich z vlastníctva bytu vo vzťahu k správcovi domu** medzi vlastníkmi bytov alebo osvedčenia o dedičstve, súdneho rozhodnutia o dedičstve, alebo iného súdneho rozhodnutia.

Súčasťou dohody je :

 - a. zabezpečenie odpisov tepla, SV a TV pri zmene nového vlastníka bytu,
 - b. vydanie kópie Zmluvy o výkone správy pre bytový dom,
 - c. úpravu a vydanie predpisu mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním,
 - d. zmenu evidencie nového vlastníka v systéme SBD.
6. Poplatok za prevod do osobného vlastníctva bytov vo výške skutočných nákladov družstva na práce geodézie, katastra, notára atď.
7. Po prijatí právnickej osoby za člena SBD **zápisné vo výške 66,40 € bez DPH a 664,- €** základný členský vklad, v zmysle Stanov SBD.
8. **Pokladničný poplatok** pri vkladaní/výbere hotovosti.
9. Za vystavenie a zaslanie **1.,2. A ďalšej upomienky** o stave nedoplatku za mesačný predpis úhrad a služby spojené s bývaním pre vlastníka a nájomcu bytu + poštovné.
10. Za vypracovanie **dohody o splácaní dlhu** (nedoplatku na mesačnom predpise úhrad) .
11. Za vydanie potvrdenia - **Potvrdenia o nedoplatkoch na byte** k prevodu bytu na kataster nehnuteľností .
12. **Na žiadosť vlastníka** (nájomníka bytu) za spracovanie a doručenie dokladov týkajúcich sa správy bytu (vyúčtovanie, výmer, zmena výmeru, karta nájomného, karta penálov) .

13. Za vydanie **potvrdenia o veku stavby** (znalecké posudky) .
14. Za vydanie **potvrdenia k stavebnej úprave bytu** .
15. Za zaslanie **osobitnej výzvy na sprístupnenie bytu** za účelom odpočtu spotrebovaných energií (studená voda, teplá úžitková voda, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov) + poštovné.
16. Za zvolanie schôdze vlastníkov bytov a účasť zástupcu na nej (1 x ročne bezplatne) .
17. Kopírovanie 1 strany formát A-4 .
18. Kopírovanie 1 strany formát A-3 .
19. Zmena výšky preddavku do FPÚO (€/byt) viac ako 1 x ročne (1 x ročne bezplatne).
20. Pri prevode vlastníckych práv k bytu a pri prevode členských práv je výška zálohy na ročné vyúčtovanie nákladov na byt stanovená vo výške 1 násobku mesačnej úhrady za byt a služby spojené s jeho užívaním.

B/

B-1/ Úkony súvisiace so zateplením, rekonštrukciou a modernizáciou bytového domu:

1. Zabezpečenie pôvodnej výkresovej dokumentácie stavby.
2. Zadanie, konzultácie a spresnenie podmienok s projektantom pre vypracovanie projektovej dokumentácie zateplenia, rekonštrukcie a modernizácie bytového domu.
3. Preštudovanie projektovej dokumentácie a spresnenie výkazu, výmeru.
4. Oboznámenie komisie bytového domu s projektovou dokumentáciou.
5. Stanovenie a prerokovanie kritérií na výber zhotoviteľa zateplenia, rekonštrukcie a modernizácie bytového domu s komisiou bytového domu.
6. Poradenstvo pri výbere dodávateľa stavby, zateplenia, rekonštrukcie a modernizácie bytového domu.
7. Pripomienkovanie a uzavretie dodávateľskej zmluvy na zateplenie, rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu.
8. Stanovenie predmetu kontroly a uzavretie zmluvy s nezávislým stavebným dozorom.
9. Zabezpečenie vyjadrenia dotknutých orgánov ŠS na vydanie stavebného povolenia (požiarna ochrana, životné prostredie, voda, elektrina, plyn, Slovenská správa ciest atď..).
10. Spracovanie a podanie žiadosti o stavebné povolenie.
11. Priebežná kontrola realizácie diela, vykonaných prác a prevzatie prác k fakturácii.
12. Konečné protokolárne prevzatie diela a zabezpečenie kolaudácie diela.
13. Zabezpečenie odstránenia prípadných nedostatkov z kolaudácie diela.

Celkový poplatok za úkony v bodoch 1.-.14.

(podľa rozsahu úkonov, ktoré posúdi predseda SBD)

B-2/ Úkony súvisiace s rekonštrukciou a modernizáciou (investičná akcia) bytového domu formou stavebného povolenia:

1. Poradenstvo pri výbere druhu investície.
2. Poradenstvo a konzultácia so zhotoviteľom pri vypracovaní projektovej dokumentácie.
3. Zabezpečenie pôvodnej výkresovej dokumentácie stavby.
4. Preštudovanie vypracovanej projektovej dokumentácie.
5. Vysvetlenie a odporúčanie realizácie diela podľa vypracovanej projektovej dokumentácie vlastníkom v bytovom dome.
6. Uzavretie zmluvy o dielo s dodávateľom diela.

7. Zabezpečenie vyjadrenia dotknutých orgánov ŠS na vydanie stavebného povolenia (požiarna ochrana, životné prostredie, voda, elektrina, plyn, Slovenská správa ciest atď....).
8. Spracovanie a podanie žiadosti o stavebné povolenie.
9. Priebežná kontrola realizácie diela, vykonaných prác a prevzatie prác k fakturácii.
10. Konečné protokolárne prevzatie diela a zabezpečenie kolaudácie diela.
11. Zabezpečenie odstránenia prípadných nedostatkov z kolaudácie diela.

Celkový poplatok za úkony v bodoch 1.-12.

(podľa rozsahu úkonov, ktoré posúdi predseda SBD)

Financovanie investičnej akcie bytového domu:

1. Porovnanie financovania diela úverom finančnými inštitúciami.
2. Poradenstvo pri výbere , výške a dobe splácania úveru.
3. Vypracovanie žiadosti o úver pre bytový dom podľa požiadaviek .
4. Vypracovanie požadovaných samostatných príloh k žiadosti o úver.
5. Vypracovanie hospodárenia a finančného stavu bytového domu za posledných 12 mesiacov k podaniu žiadosti o úver.
6. Spolupráca s finančnou inštitúciou a vlastníkmí bytov pri vybavení úveru a vypracovaní zmluvy o poskytnutí úveru.
7. Zriadenie samostatného účtu pre bytový dom (pokiaľ ho nemá).
8. Zriadenie úverového účtu a zabezpečenie pravidelných mesačných platieb na splácanie istiny a úrokov.
9. Úprava platieb na splácanie úveru z FO bytového domu formou vydania nových mesačných predpisov.
10. Správa úverovej zmluvy počas doby splácania (ročné hlásenia o hospodárnosti bytového domu, stavy predpisov úhrad a nedoplatkov vlastníkov bytov, plnenie povinnosti úhrad dodávateľom služieb spojených s bývaním pre vlastníkov bytov daného bytového domu, tvorba a čerpanie FO bytového domu).

Celkový poplatok za úkony v bodoch 1.-9.

(podľa rozsahu úkonov, ktoré posúdi predseda SBD)

Poplatok za správu úverovej zmluvy počas doby splácania

bod.č.10 - (podľa rozsahu úkonov €/byt/mesiac)

B-3/ Poplatky za úkony súvisiace so zateplením, rekonštrukciou a modernizáciou bytového domu cez ŠFRB:

1. **Súčinnosť v spolupráci s externou firmou pri vypracovaní podkladov k žiadosti o úver zo ŠFRB alebo MDaV SR na obnovu bytového domu .**
2. **Súčinnosť v spolupráci s externou firmou pri opakovanom vypracovaní podkladov k žiadosti o úver zo ŠFRB alebo MDaV SR na obnovu bytového domu na poskytnutie úveru, dotácie po rozhodnutí o nepridelení finančných prostriedkov .**
3. **Spravovanie úveru €/byt/mesiac.**

Čl. 11 VYMEDZENIE MAJETKU DRUŽSTVA.

1. Základné imanie (ZI) družstva (zapísané a nezapísané) tvorí súhrn základných členských vkladov (ZČV) členov /§223 OZ/.
2. Fond členských podielov (ČP) družstvo tvorí u členov - nájomníkov družstevných bytov zo zložených členských podielov zabudovaných v stavbe bytového domu (nepeňažný hmotný vklad).
3. a/ Vlastníci bytov si môžu obnoviť ZČV peňažným zložením na účet družstva v zmysle zmluvy o prevode bytu do osobného vlastníctva člena, ako jeho doplnenie, pretože základný členský vklad + členský podiel + štátny príspevok a zostatok nesplatenej anuity bol odpísaný z majetku SBD a vložený na vlastníckovo meno do katastra nehnuteľností,
c / vlastníci bytu, ktorí si nedoplnili ZČV nemajú po vysporiadaní žiadny podiel v ZI ani v inej zložke majetku SBD,
d / u nových vlastníkov bytov – prechádza ZČV z bývalého vlastníka bytu na nového vlastníka bytu,
e/ u nových členov (nájomcov) – pri prevode členských práv prechádza ZČV a ČP na nového nájomcu.
4. **Zapisované ZI 1 660, € je** zaregistrované na Okresnom súde Okresného úradu Obchodného registra v Banskej Bystrici.

Čl. 12 ÚČTOVNÉ TRIEDENIE MAJETKU DRUŽSTVA

V účtovnej evidencii je majetok triedený podľa jednotnej účtovnej osnovy pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva (keďže družstvo podniká s prenajímaním svojich a z časti spravovaných priestorov – PP). V rozhodujúcej činnosti je však SBD ako nezisková organizácia zabezpečujúca hospodárske, sociálne a iné požadované potreby svojich členov (§ 221 Obchod. Z.).

SBD vedie účtovníctvo v zmysle platného účtovného zákona. Nakoľko sa postupy účtovania a zdaňovanie príjmov právnických osôb neustále mení a dopĺňa, účtovníctvo je vedené internými smernicami, ktoré budú aktualizované v bežnom roku podľa daných zákonov, vyhlásení a opatrení Ministerstva financií SR.

Čl. 13 SANKČNÝ PORIADOK

1/ POSTIH ZA NEDOVOLENÚ MANIPULÁCIU s meracou a regulačnou technikou (vodomery, pomerové rozdeľovače tepla, termostatické ventily, elektromery atď) :

- | | |
|--|-----------------|
| a / svojvoľná úprava nastavenia termostatického ventilu : | 50,00 € |
| b/ dodatočná montáž meracej a regulačnej techniky po predchádzajúcom odmietnutí | 20,00 € |
| c / za pripojenie užívateľa bytu na elektromer určený pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu : | 100,00 € |

2/ SPÔSOB ÚČTOVANIA NÁKLADOV pri nemeranej spotrebe tepla na ÚK, TV a SV

A/ Tepla

Postup uplatňovaný pri nemeranej spotrebe tepla v byte alebo NP v zmysle vyhlášky:

- a/ Konečnému spotrebiteľovi, ktorý nemá zapojené určené meradlo na meranie tepla pre vykurovanie alebo odmietol umožniť vykonať jeho odčítanie, alebo neoprávnene do neho zasahoval, čím spôsobil jeho nesprávnu funkciu, alebo ho poškodil, určí sa spotrebná zložka ako súčin 1,1 násobok priemeru spotrebnej zložky na m² vypočítaného z podlahovej plochy všetkých bytov, NP a príslušnej podlahovej plochy miestnosti alebo bytu, NP konečného spotrebiteľa.
- b/ V prípade poruchy určeného meradla na meranie tepla alebo ak konečný spotrebiteľ neúmyselne neumožnil ich odčítanie, spotrebná zložka sa konečnému spotrebiteľovi určí ako súčin priemeru spotrebnej zložky na m² a príslušnej podlahovej plochy miestnosti alebo bytu, NP konečného spotrebiteľa.

B/ Vody :

- a / Konečnému spotrebiteľovi, ktorý z dôvodu svojej dočasnej neprítomnosti neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva TV a SV, sa určí náhradná spotreba (m³ vody) odborným odhadom podľa odberu TV a SV v predchádzajúcom roku s prihliadnutím na počet osôb v byte.
- b/ Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva TV alebo SV, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva TV alebo SV nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie TV a SV na byt v objekte rozpočítavania.

C/ Elektrickej energie :

V prípade zistenia napojenia užívateľa bytu na elektromer určený pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu bude danému užívateľovi bytu účtovaná spotreba elektrickej energie podľa osobomesiacov navýšená o 30 %.

Uvedené postihy budú naúčtované po zistení skutkovej podstaty užívateľovi bytu v najbližšom vyúčtovaní spotreby tepla a vody.

Čl. 14

HOSPODÁRENIE S MAJETKOM DRUŽSTVA

A / Rozdelenie kompetencií

Základnú právomoc v hospodárení má predseda a predstavenstvo SBD v zmysle schváleného rozpočtu.

Funkcionári a pracovníci družstva sú zmocnení na operatívne hospodárske zabezpečovanie činnosti družstva v nasledovnom rozsahu právomoci :

1. Uzatváranie obchodno-záväzkových vzťahov :

- a/ Všetky obchodno-záväzkové vzťahy je kompetentný uzatvárať predseda SBD alebo poverený podpredseda SBD a ďalší člen predstavenstva.
- b/ Uzatvárať dohody o vykonaní práce, Príkazné zmluvy a zmluvy o výkone funkcie je kompetentný uzatvárať predseda SBD alebo zastupujúci podpredseda .
- c/ Disponovať s finančnými prostriedkami na bežných účtoch vedených v peňažných ústavoch majú právo : **ekonóm a účtovníčka** ako iná splnomocnená fyzická osoba.

2. Limit pre občerstvenie :

pre činnosť a zasadnutia orgánov SBD a komisií určených týmito orgánmi a pre ostatné akcie poriadané orgánmi SBD je kompetentné určiť **P – SBD 8,- €/ na osobu a deň** a pri akciách, ktoré zasahujú do doby podávania niektorých **hlavných jedál – 10,- € na osobu a deň**, pričom sa zohľadňujú náklady podľa schváleného rozpočtu Správy.

3. Správa SBD hospodári podľa rozpočtu prerokovaného a schváleného predstavenstvom na príslušný kalendárny rok. **ROZPOČET A JEHO ZMENY SCHVAĽUJE ZD.**

Návrh rozpočtu vychádza : - z výšky príspevkov vlastníkov bytov,
- z ostatných zdrojov príjmov.

Ak vznikne v priebehu roka potreba uhradiť mimoriadne výdavky, ktoré neboli známe v dobe zostavovania rozpočtu, o úhrade týchto rozhoduje P – SBD.

b / Nakladanie s majetkom SBD Revúca

- 1. SBD samostatne hospodári s vlastným majetkom, nadobúda práva i povinnosti vyplývajúce zo všeobecných záväzných predpisov.
- 2. Prebytočný je ten majetok, ktorý SBD trvale nepotrebuje na plnenie svojich úloh.
- 3. Neupotrebitelný je ten majetok, ktorý pre svoje opotrebenie, poškodenie, zastaranosť a pod. už nemôže slúžiť svojmu účelu alebo určeniu.
- 4. O prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku SBD (hnutelný a nehnuteľný) a o naložení s ním rozhoduje po doporučení príslušnej komisie :
Predseda – do obstarávacej ceny **166,- €**
Predstavenstvo – obstarávacia cena **nad 166,- €**.

Čl.15

POPLATKY Z OMEŠKANIA A ZMLUVNÁ POKUTA

- 1. V zmysle § 697 a § 544 Obč. zákonníka, ak vlastník bytu nezaplatí úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do doby splatnosti, /splatnosť do konca bežného mesiaca/, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania alebo zmluvnú pokutu.
U nájomcov družstevných bytov je **poplatok z omeškania**, tento je určený v zmysle § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov - za každý deň omeškania **0,5 promile, t.j. 0,05 % dlžnej sumy**, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania.
U vlastníkov bytov je **zmluvná pokuta**, ktorá je určená vo výške **1,5 promile, t.j. 0,15 %** z dlžnej sumy podľa schválenej zmluvy o výkone správy.
- 2. Poplatok z omeškania alebo zmluvná pokuta sa nepožaduje, pokiaľ dlžné plnenie poskytované s užívaním bytu nepresiahne výšku trojmesačného predpisu.

Čl.16
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Tieto zásady hospodárenia sú záväzné pre všetky orgány SBD Revúca, strediská bytových domov a správy družstva.
2. Meniť a dopĺňať zásady dodatkom môže : predseda SBD po schválení predstavenstvom.
3. Zásady hospodárenia č. VI. SBD Revúca schválilo Predstavenstvo SBD Revúca na svojom 13. zasadnutí dňa 28. apríla 2025.
4. Zásady hospodárenia VI. SBD Revúca nadobudnú účinnosť dňom : 1.júna 2025

Revúca , dátum ZD 15.mája 2025

Príloha č. 1 – Cenník správy SBD Revúca
– význam skratiek v texte.

Zoznam a význam použitých iniciálových skratiek v texte :

27

- P – SBD = Predstavenstvo Stavebného bytového

družstva v Revúcej

- 1 - SBD = Stavebné bytové družstvo Revúca = družstvo
- 2 - SZBD = Slovenský zväz bytových družstiev Bratislava
- 3 - PP = podnikateľské priestory
- 4 - FPÚO = fond prevádzky, údržby a opráv
- 5 - DIU = dlhodobý investičný úver
- 6 - ZP = základné prostriedky
- 7 - OZ = Obchodný zákonník
- 8 - HM = hmotný majetok
- 9 - NM = nehmotný majetok
- 10 - ZD = Zhromaždenie delegátov
- 11 - SF = Sociálny fond
- 12 - DKZ = Družstevná kolektívna zmluva
- 13 - FOD = fond odmien
- 14 - HV = hospodársky výsledok (zisk + ; strata -)
- 15 - FZČV = fond základného členského vkladu
- 16 - ZI = základné imanie
- 17 - OS = okresný súd
- 18 - ZČV = základný členský vklad
- 19 - PO = právnická osoba
- 20 - ÚK = ústredné kúrenie
- 21 - VT = výpočtová technika
- 22 - TV = teplá voda
- 23 - SV = studená voda
- 24 - KN = kataster nehnuteľností
- 25 - Čl. P = členský podiel
- 26 - NŠP = nenávratný štátny príspevok zo štát. rozpočtu
- 27 - MF SR = Ministerstvo financií Slovenskej republiky
- 28 - NP = Nebytový priestor
- 29 - ŠFRB = Štátny fond rozvoja bývania
- 30 - MRT = Meracia a regulačná technika
- 31 - MDaV = Ministerstvo dopravy a výstavby

OBSAH ZÁSAD HOSPODÁRENIA :

Časť :	článok	náplň	str. č.
I.	Úvod	Legislatívne zdôvodnenie vydania zásad	2
	Čl. 1	Základné ustanovenia	2
	Čl. 2	Systém finančného hospodárenia	2
	Čl. 3	Zdroje finančných prostriedkov	2
	Čl. 4	Použitie finančných prostriedkov	3
II.	Čl. 5	Fondy družstva	3
	Čl. 6	Zisťovanie hospodárskeho výsledku..... Správy SBD a bytových domov, jeho zdanenie a rozdelenie zisku	6
III.	Čl. 7	Zásady pre určenie mesačnej úhrady za byt.....	7
	Čl. 8	Určenie mesačnej úhrady pre vlastníkov	9
	Čl. 9	Určenie mesačnej úhrady pre podnikateľov	9
	Čl. 10	Stanovený poplatok za výkon správy a cenník ostatných poplatkov za iné služby..	10
	Čl. 11	Vymedzenie majetku družstva	13
	Čl. 12	Účtovné triedenie majetku družstva	13
	Čl. 13	Sankčný poriadok – postihy za neoprávnené .. zásahy do meracej a regulačnej techniky	14
	Čl. 14	Hospodárenie s majetkom družstva	14
		a/ rozdelenie kompetencií b/ nakladanie s majetkom SBD	
	Čl. 15	Poplatky z omeškania a zmluvná pokuta	15
	Čl. 16	Záverečné ustanovenie	15
IV.		Význam skratiek	16
V.		Obsah Zásad hospodárenia	17