

Okresné stavebné bytové družstvo Senica
Štefánikova 718
905 01 Senica

SMERNICA

č. 70 / 2011

o tvorbe a čerpaní fondov bytového hospodárstva

vydaná v zmysle zákona NRSR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len Zákon) a v nadväznosti na Stanovy Okresného stavebného bytového družstva Senica (ďalej len správca).

Táto smernica platí pre bytové domy, byty a nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve a v správe OSBD Senica.

1. Predmet smernice

- 1.1. Predmetom smernice je tvorba a čerpanie finančných prostriedkov fondov bytového hospodárstva, ktorými sú v zmysle Stanov OSBD Senica tieto fondy:
 - 1.1.1. fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚO)
 - 1.1.2. fond – meracia a regulačná technika
 - 1.1.3. fond – vodomery
 - 1.1.4. iné účelové fondy

2. Základné pojmy

Pre účely tejto smernice sa rozumie:

- 2.1. spoločné časti
spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely Zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "priľahlý pozemok"),
- 2.2. spoločné zariadenia
spoločnými zariadeniami 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 najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky,
- 2.3. podlahová plocha
podlahovou plochou sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov, a podlahová plocha nebytových priestorov,
- 2.4. veľkosť spoluvlastníckeho podielu
veľkosťou spoluvlastníckeho podielu sa rozumie podiel podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- 2.5. plocha pre tvorbu FPÚO
plochou pre tvorbu FPÚO bytového domu a jednotlivých bytov a nebytových priestorov sa rozumie plocha podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov bytov a nebytových priestorov, zväčšená o 25 % podlahových plôch balkónov, lodžii alebo terás,
- 2.6. hlasovanie
hlasovaním sa rozumie hlasovanie v zmysle Zákona.

3. Úvodné ustanovenia

- 3.1. Fondy bytového hospodárstva sú fondami vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) a vlastníci majú právo rozhodovať o ich tvorbe a čerpaní v zmysle Zákona a iných platných právnych predpisov.

- 3.2. Správca zabezpečuje spravovanie týchto fondov a evidenciu ich tvorby a čerpania v analytickej účtovnej evidencii.
- 3.3. Jednou z hlavných úloh správcu pri zabezpečovaní výkonu správy je údržba a opravy, ako aj obnova, rekonštrukcia a modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktoré sú:
 - 3.3.1. v spoluvlastníctve OSBD Senica a jednotlivých vlastníkov bytov a NP,
 - 3.3.2. v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov a NP.
- 3.4. Vlastníci bytov a NP sa môžu rozhodnúť odchyľne od tejto smernice, s výnimkou ustanovení, u ktorých to Zákon alebo iné platné právne predpisy neumožňujú.

4. Fond prevádzky, údržby a opráv

4.1.1. Účel fondu

4.1.1.1. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní v súlade so Zákonom a zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené:

- 4.1.1.1.1. s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj náklady na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, vrátane opravy balkónov a loggií,
- 4.1.1.1.2. s opravami vodorovných (ležatých) a zvislých (stúpačkových) rozvodov kúrenia (po ventil radiátora), vody (po ventil pred vodomerom) plynu (po ventil pred plynomerom) a ventilácie – odvetrania (po prvý spoj smerom k bytu),
- 4.1.1.1.3. s opravami rozvodov spoločnej televíznej antény (po zásuvku), rozvodov spoločného domáceho telefónu (po domáci telefón) a rozvodov elektrickej energie (po istič pred elektromerom),
- 4.1.1.1.4. s opravami spoločných vodorovných a zvislých rozvodov kanalizácie, po prvý spoj smerom k bytu,
- 4.1.1.1.5. s vykonávaním revízií, odstraňovaním závad vyplývajúcich z vykonaných revízií a opravami vyhradených technických zariadení (elektrických, plynových, zdvíhacích a tlakových) a protipožiarnych zariadení.

4.1.1.2. Prostriedky FPÚO bytového domu je možné použiť na čerpanie pre potreby prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytov bytového domu na tieto účely:

- 4.1.1.2.1. výmena poškodeného vykurovacieho telesa (radiátora) výkonom rovnakého (bez ventilu), vrátane nákladov spojených s demontážou a montážou pomerového rozdeľovača vykurovacích nákladov,
- 4.1.1.2.2. náklady na preskúšanie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, v prípade ak nevyhovujú preskúšaniam, a uplynula záručná lehota pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov.

4.1.2. Tvorba fondu

4.1.2.1. Tvorba a zároveň aj čerpanie fondu sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

4.1.2.2. Príjmom fondu sú a fond sa tvorí:

- 4.1.2.2.1. z nevyčerpaných prostriedkov FPÚO bytového domu,
- 4.1.2.2.2. z mesačných preddavkov uhrádzaných vlastníckmi bytov a NP bytového domu,
- 4.1.2.2.3. z úhrad za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- 4.1.2.2.4. z výnosov z účtov domu vedeného v banke,
- 4.1.2.2.5. z príjmu z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona,
- 4.1.2.2.6. z úhrad zmluvných pokút a úrokov z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚO v prípade, ak boli náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov (napr. súdne poplatky, trovy právneho zastúpenia a pod.) uhradené z FPÚO,
- 4.1.2.2.7. z príjmov z predaja spoločných NP, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníckmi bytov a NP v dome nedohodli inak,
- 4.1.2.2.8. z poisťných plnení za škody od poisťovne bytového domu,
- 4.1.2.2.9. z mimoriadnych preddavkov a splátok vlastníckmi bytov a NP bytového domu,

- 4.1.2.2.10. prevodom z iných fondov,
- 4.1.2.2.11. z finančných prostriedkov čerpaného úveru,
- 4.1.2.2.12. z iných zdrojov.
- 4.1.2.3. Výšku ročnej tvorby tohto fondu, resp. mesačnej tvorby na 1 m² plochy pre tvorbu FPÚO bytového domu, schvaľujú hlasovaním vlastníci bytov a NP bytového domu (spravidla na jeden rok vopred) tak, aby bolo pokryté predpokladané čerpanie tohto fondu. Vlastníci bytov a NP môžu hlasovaním rozhodnúť, na základe rôznej miery využívania spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, o rozdielnej tvorbe FPÚO na 1 m² pre byty a na 1 m² pre nebytové priestory (musí byť zachovaná rovnaká výška tvorby FPÚO na 1 m² pre priestory rovnakého charakteru, t. j. pre byty a pre nebytové priestory)
- 4.1.2.4. Odporúčaná minimálna mesačná tvorba je v priemere 0,40 EUR/m² (bytové domy bez výťahov) a 0,60 EUR/m² (bytové domy s výťahmi) plochy pre tvorbu FPÚO.
- 4.1.3. Čerpanie fondu
 - 4.1.3.1. Finančné prostriedky fondu je možné čerpať iba na účely uvedené v bode 4.1.1.. Prostriedky fondu možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO bytového domu.
 - 4.1.3.2. Čerpanie prostriedkov FPÚO bytového domu na účely uvedené v bode 4.1.1.2. je možné v prípade, ak sa vlastníci bytov a NP nedohodnú hlasovaním inak.
 - 4.1.3.3. O použití finančných prostriedkov rozhodujú hlasovaním iba vlastníci bytov a NP v bytovom dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.
 - 4.1.3.4. Rozsah kompetencií s nakladaním s FPÚO bytového domu a miera rozhodovania správcu je určená v zmluve o výkone správy v súlade so Zákonom.

5. Fond - meracia a regulačná technika

- 5.1.1. Účel fondu
 - 5.1.1.1. Vlastníci bytov a NP bytového domu môžu rozhodnúť (v prípade zákonnej povinnosti rozhodne o zriadení fondu správca) o tvorbe tohto fondu, ktorého prostriedky môžu byť použité na financovanie inštalácie alebo výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len PRVN), termoregulačných ventilov vykurovacích telies, ďalších materiálov a prác spojených s reguláciou dodávky tepla a teplej vody v bytovom dome.
- 5.1.2. Tvorba fondu
 - 5.1.2.1. Tvorba a zároveň aj čerpanie fondu sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
 - 5.1.2.2. Fond sa tvorí podľa pravidiel odsúhlasených hlasovaním vlastníkov bytov a NP (v prípade zákonnej povinnosti podľa pravidiel stanovených správcom):
 - 5.1.2.2.1. z nevyčerpaných prostriedkov tohto fondu,
 - 5.1.2.2.2. z mesačných preddavkov uhrádzaných vlastníckmi bytov a NP bytového domu.
- 5.1.3. Čerpanie fondu
 - 5.1.3.1. Finančné prostriedky fondu je možné čerpať na účely uvedené v bode 5.1.1.. Prostriedky fondu možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do tohto fondu.
 - 5.1.3.2. Vlastníci bytov a NP v dome sa môžu hlasovaním dohodnúť v prípade prebytku fondu a po zohľadnení budúcej potreby prostriedkov, o prevode prostriedkov fondu na iný fond bytového hospodárstva.
 - 5.1.3.3. O použití finančných prostriedkov rozhodujú hlasovaním iba vlastníci bytov a NP v bytovom dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

6. Fond - vodomery

- 6.1.1. Účel fondu
 - 6.1.1.1. Vlastníci bytov a NP bytového domu prispievajú do fondu za účelom úhrady nákladov na inštaláciu a výmeny vodomery – určených meradiel spotreby studenej vody a teplej úžitkovej vody v bytoch v intervaloch a prípadoch, ktoré stanovujú platné právne predpisy, a úhrady nákladov na servis vodomery.

- 6.1.2. Tvorba fondu
 - 6.1.2.1. Tvorba a zároveň aj čerpanie fondu sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
 - 6.1.2.2. Príjmom fondu sú a fond sa tvorí:
 - 6.1.2.2.1. z nevyčerpaných prostriedkov tohto fondu,
 - 6.1.2.2.2. z mesačných preddavkov uhrádzaných vlastníkami bytov a NP bytového domu podľa počtu vodomerov inštalovaných v každom byte a NP vo výške predpísanej správcom, ak sa vlastníci hlasovaním nedohodnú inak.
- 6.1.3. Čerpanie fondu
 - 6.1.3.1. Finančné prostriedky fondu je možné čerpať na účely uvedené v bode 6.1.1. a na náklady na overenie vodomerov, v prípade ak nevyhovujú overeniu, a uplynula záručná lehota vodomerov. Prostriedky fondu možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do tohto fondu.
 - 6.1.3.2. Vlastníci bytov a NP v dome sa môžu rozhodnúť v prípade prebytku fondu a po zohľadnení budúcej potreby prostriedkov, o prevode prostriedkov fondu na iný fond bytového hospodárstva.
 - 6.1.3.3. O použití finančných prostriedkov rozhodujú iba vlastníci bytov a NP v bytovom dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

7. Iné účelové fondy

- 7.1.1. Účel fondov
 - 7.1.1.1. Vlastníci bytov a NP bytového domu sa môžu hlasovaním dohodnúť (v prípade zákonnej povinnosti alebo inej potreby rozhodne o zriadení fondu správca) o tvorbe účelových fondov na konkrétny účel, ktorých prostriedky môžu byť použité na tento vopred stanovený účel.
- 7.1.2. Tvorba fondov
 - 7.1.2.1. Tvorba a zároveň aj čerpanie fondov sa eviduje podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa jednotlivých bytových domov.
 - 7.1.2.2. Fondy sa tvoria podľa pravidiel, ktoré hlasovaním schvália vlastníci bytov a NP bytového domu:
 - 7.1.2.2.1. z nevyčerpaných prostriedkov týchto fondov,
 - 7.1.2.2.2. z mesačných preddavkov uhrádzaných vlastníkami bytov a NP bytového domu podľa vopred určeného kľúča schváleného hlasovaním vlastníkami bytov a NP (v prípade zákonnej povinnosti určí kľúč správca, ak sa vlastníci bytov a NP nedohodnú hlasovaním inak),
 - 7.1.2.2.3. z mimoriadnych preddavkov podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a NP bytového domu,
 - 7.1.2.2.4. z iných zdrojov.
- 7.1.3. Čerpanie fondov
 - 7.1.3.1. Finančné prostriedky fondov je možné čerpať na účely uvedené v bode 7.1.1.. Prostriedky fondov možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do týchto fondov.
 - 7.1.3.2. Vlastníci bytov a NP v dome sa môžu rozhodnúť v prípade prebytku fondu a po zohľadnení budúcej potreby prostriedkov, o prevode prostriedkov fondu na iný fond bytového hospodárstva.
 - 7.1.3.3. O použití finančných prostriedkov rozhodujú iba vlastníci bytov a NP v bytovom dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

8. Závěrečné ustanovenie

- 8.1. V prípadoch, ktoré táto smernica nerieši alebo nové platné právne predpisy stanovujú iné podmienky, sa postupuje podľa platných právnych predpisov.
- 8.2. Schválením tejto smernice sa ruší platnosť smernice OSBD Senica č. 64/2008, na základe uznesenia Zhromaždenia delegátov OSBD Senica konaného dňa 26.05.2011.
- 8.3. Táto smernica nadobúda platnosť a účinnosť dňom schválenia.
- 8.4. Táto smernica bola schválená Predstavenstvom OSBD Senica dňa 23.11.2011.

Ing. Alexander Janovič, v. r.
predseda Predstavenstva OSBD Senica

Ján Oslej, v. r.
člen Predstavenstva OSBD Senica