

**STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
050 01 REVÚCA**

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

**ZÁSADY HOSPODÁRENIA
V.**

Revúca, marec 2020

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

SYSTEM 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 za byt a za služby spojené s jeho užívaním pre nájomcov bytov (čl. 7),
 - predpisu mesačnej úhrady za výkon správy a služby spojené s užívaním bytu pre vlastníkov bytov (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 ostatného hospodárenia v zmysle čl. 108 Stanov, pokiaľ nie je krytá hospodárskym výsledkom podnikateľskej činnosti, resp. zabezpečením základným neinvestičným fondom : 423,

b/ štatutárny základný neinvestičný fond správy družstva : 423, ako zabezpečovací , slúži na krytie a financovanie mimoriadnych prevádzkových výdavkov a iných potrieb správy družstva, na úhradu platených majetkových sankcií, na úhradu schodku hospodárenia správy družstva minulých rokov, podľa uznesenia ZD, a na krytie schodkového rozpočtu správy,

c/ ostatné fondy (427) :

- rezervný fond 427/1 - dočasne na krytie nedostatočného stavu prostriedkov na štatutárnom zabezpečovacom fonde 423,
- na úhradu opráv, rekonštrukcií a modernizácií nebytových priestorov v majetku SBD Revúca,
- na úhradu technického a programového vybavenia správy SBD,
- na úhradu a dočasné zabezpečenie mimoriadnych prevádzkových nákladov bytových domov,
- 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 roka príjem z prenájmu nebytových priestorov, príslušenstva dlhu a zmluvných pokút sa tento príjem zdaní zrážkovou daňou k 31.12. bežného roku

4a/ Prostriedky FPÚO možno použiť:

Použitie finančných prostriedkov **fondy 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 a Zmluvou o výkone správy medzi správcom SBD Revúca a vlastníkami bytov a nebytových priestorov daného bytového domu.

Údržbu a opravy v bytovom dome vykonávať na základe písomnej požiadavky (nahlásenej závady) s podpisom zástupcu vlastníkov bytov (domovníkom). Faktúry za uskutočnené opravy preplatiť po podpísaní pracovného listu .

Všetky opravy v byte (okrem spoločných častí a spoločných zariadení, ktoré vedú bytom) si vlastníky 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.

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, jednotlivé bytové domy tvoria na sebe nezávislé samostatné ekonomické jednotky strediska bytových domov (stredisko 11,12,13) :
Služby spojené s bývaním sa zúčtujú s vlastníkmi 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).
Podľa čl. 108 Stanov je správa družstva (ostatné hospodárenie) samostatným rozpočtovým účtovným strediskom (stredisko č. 20). Z príjmov uhrádza vzniknuté účelové náklady . Pri vykázaní straty ju pokryje zo zabezpečovacieho štatutárneho základného fondu(423), resp. nedeliteľného fondu (422), vždy podľa rozhodnutia /uznesenia / najvyššieho orgánu (ZD).
2. Vytvorené stredisko slúžiace na prevody bytov do osobného vlastníctva je vedené ako stredisko č. 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.

Tretia časť

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.

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 a pomerových rozdeľovačoch, a to takto :

	stanovenie	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		
1/ mimo prízemia	= podľa osobomesiacov	predpis
2/ mimo 1. poschodia, ak s uzavretím výťahu súhlasia všetci užívatelia bytov 1.poschodia	*	
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 úžitkovú vodu a studenú vodu zúčtovať ročne podľa nameraných vyhodnotených údajov a stanovených cien :

1. Za dodávky tepla :

a / v byte	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	podľa nameranej spotreby účtovaného roka upravenej koeficientom polohy bytu, pomer základnej a spotrebnej zložky v zmysle platnej vyhlášky a Smernice SBD. Pri nemeranej spotrebe prepočtom smernice.
b/ pre spoločné priestory	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	jednotne na byt
c/ podnikateľské priestory	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	podľa nameraných spotrieb

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

a/ v byte	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	náklady fakturované za ohrev vody podľa merača na päte domu rozdeliť v zmysle platnej vyhlášky č. 630/2005 Z. z.
b/ v spoločných priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	náklady fakturované za ohrev vody podľa merača na päte domu rozdeliť v zmysle platnej vyhlášky č. 630/2005 Z. z.
c/ v podnikateľských priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	náklady fakturované za ohrev vody podľa merača na päte domu rozdeliť v zmysle platnej vyhlášky č. 630/2005 Z. z.

3. Za dodávky studenej vody (SV):

a/ v byte	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	vyfaktúrované náklady SV a SV na ohrev podľa byt. domov budú rozdelené podľa nameranej spotreby
b/ v spoločných priestoroch	= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)	vyfaktúrované náklady SV a SV na ohrev podľa byt. domov budú rozdelené podľa nameranej spotreby

c/ v podnikateľských priestoroch

= podľa nameranej spotreby minulého roka (VT)

vyfaktúrované náklady SV a SV na ohrev podľa byt. domov budú rozdelené

podľa nameranej spotreby

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

Pri zmene súčasnej legislatívy vydá predseda SBD po prejednaní v P – SBD Smernicu s uvedením zmeny oproti týmto Zásadám, ktorá bude ich prílohou.

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 katastra Okresného úradu v Revúcej s každým vlastníkom bytu. Predpis mesačnej úhrady za výkon a dohodnuté služby, ako 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 položka „ členské SBD“.

Čl. 9

ZÁSADY PRE URČENIE PREDPISU ÚHRADY ZA PRENÁJOM ČASTI SPOLOČNÝCH, RESP. NEBYTOVÝCH PRIESTOROV PRE PODNIKATEĽSKÉ 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.
Zmluva o prenájme nebytových priestorov obsahuje :

- a/ stanovenie výšky mesačnej úhrady ako súčin plochy PP x účtovaná cena tepla / 12
v podiele základnej zložky v zmysle vyhlášky č. 240/2016 Z. z. o rozúčtovaní nákladov za množstvo dodaného tepla a Smernice SBD č. 69/2018,
+ 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 vysporiadaní v stanovenom termíne.
- d/ 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 ako správca za účelom pokrytia nákladov na úkony pre vlastníkov, nájomcov , členov a nečlenov družstva určuje nasledovnú výšku poplatkov:

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 poplatok:
Zápisné člena vo výške **16,60 €** bez DPH .
2. Pri udelení súhlasu predsedu SBD **na výmenu družstevného bytu** v zmysle Stanov poplatok **170,00 €** bez DPH.
3. Pri **prevode členských práv a povinností** :
 - a/ poplatok **82,98 €** bez DPH,
 - b/ poplatok **41,49 €** bez DPH pri predložení 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** **19,92 €** bez DPH (u nájomcov aj vlastníkov).

5. Za vyhotovenie **Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností vyplývajúcich z vlastníctva bytu vo vzťahu k správcovi domu - poplatok** vo výške **49,79 €** bez DPH . Súčasťou dohody je :
- zabezpečenie odpisov tepla, SV a TÚV pri zmene nového vlastníka bytu,
 - vydanie kópie Zmluvy o výkone správy pre bytový dom,
 - úpravu a vydanie predpisu mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním,
 - zmenu evidencie nového vlastníka v systéme SBD.

Za vyhotovenie **Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností vyplývajúcich z vlastníctva bytu vo vzťahu k správcovi domu** pri predložení osvedčenia o dedičstve, súdneho rozhodnutia o dedičstve alebo iného súdneho rozhodnutia poplatok **24,90** bez DPH.

- Poplatok za prevod do osobného vlastníctva bytov vo výške skutočných nákladov družstva na práce geodézie, katastra, notára atď.
- Po prijatí právnickej osoby za člena SBD **zápisné vo výške 66,40 €** bez DPH a **664,- €** základný členský vklad v zmysle Stanov SBD.
- Pokladničný poplatok** pri vkladaní/výbere hotovosti **2,00 €** bez DPH.
- Za vystavenie a zaslanie **1. upomienky** o stave nedoplatku za mesačný predpis úhrad a služby spojené s bývaním pre vlastníka a nájomcu bytu **5,00 €** bez DPH + poštovné, za vystavenie **2. a ďalšej upomienky 10,00 €** bez DPH.
- Za vypracovanie **dohody o splácaní dlhu** (nedoplatku na mesačnom predpise úhrad) **10,00 €** bez DPH.
- Za vydanie potvrdenia - **Potvrdenia o nedoplatkoch na byte** k prevodu bytu na kataster nehnuteľností **5,00 €** bez DPH.
- Na žiadosť vlastníka** (nájomníka bytu) za spracovanie a doručenie dokladov týkajúcich sa správy bytu (vyúčtovanie, výmer, zmena výmeru, karta nájomného, karta penálov) :
 - poštovou službou **5,00 €** bez DPH +poštovné,
 - osobne **5,00 €** bez DPH.
- Za vydanie **potvrdenia o veku stavby** (znalecké posudky) **5,00 €** bez DPH.
- Za vydanie **potvrdenia k stavebnej úprave** bytu **5,00 €** bez DPH.
- Za zaslanie **osobitnej výzvy na sprístupnenie bytu** za účelom odpočtu spotrebovaných energií (studená voda, teplá úžitková voda, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov) **5,00 €** bez DPH + poštovné.
- Za zvolanie schôdze vlastníkov bytov a účasť zástupcu na nej (1 x ročne bezplatne) **25,00 €** bez DPH.
- Kopírovanie 1 strany formát A-4 **0,25 €** bez DPH.
- Kopírovanie 1 strany formát A-3 **0,50 €** bez DPH.
- Zmena výšky preddavku do FPÚO (€/byt) viac ako 1 x ročne (1 x ročne bezplatne).
- Pri prevode vlastníckych práv k bytu a pri prevode členských práv je výška zálohy na ročné vyúčtovanie nákladov na byt stanovená vo výške 1,5 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 upresnenie podmienok s projektantom pre vypracovanie projektovej dokumentácie zateplenia, rekonštrukcie a modernizácie bytového domu.
3. Preštudovanie projektovej dokumentácie a upresnenie 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.- 13

1000 € bez DPH

(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.- 11

500 € bez DPH

(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 vlastníckmi 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.

250 € bez DPH

(podľa rozsahu úkonov, ktoré posúdi predseda SBD)

Poplatok za správu úverovej zmluvy počas doby splácania

bod.č.10

0,17 € bez DPH /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 1000 € bez DPH.**
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 500 € bez DPH.**
3. **Spravovanie úveru €/byt 0,17 € bez DPH /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 zaregistrované na okresnom súde(OS) – oddelenia Obchodného registra je **1 660,- €**.

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 menia a dopĺňajú, účtovníctvo je vedené internými smernicami, ktoré budú aktualizované v bežnom roku podľa daných zákonov, vyhlásení a opatrení ministerstva financií.

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 € |
| d / za pripojenie užívateľa bytu na elektromer určený pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu : | 100,00 € |
| e/ neoprávnená reklamácia teploty v byte /zistená kontrolným meraním na mieste/ | 10,00 € |

2/ SPÔSOB ÚČTOVANIA :

A/ Tepla

Postup uplatňovaný pri nemeranej spotrebe tepla v byte alebo NP v zmysle Vyhlášky č. 240/2016 Z. z.:

- a/ Konečnému spotrebiteľovi, ktorý nemá zapojené pomerové rozdeľovače tepla alebo odmietol umožniť vykonať ich odčítanie, alebo neoprávnené do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil , určí sa spotrebná zložka ako súčin 1,5 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 pomerových rozdeľovačov 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 TÚV a SV, sa určí náhradná spotreba (m³ vody) odborným odhadom podľa odberu TÚV 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 TÚV alebo SV, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva TÚV 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 TÚV 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 naučtované 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/ Uzavierať dohody o vykonaní práce 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 : **predseda, podpredseda a ďalší člen P – SBD , ekonóm** alebo 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 5,10 €/ na osobu a deň** a pri akciách, ktoré zasahujú do doby podávania niektorých **hlavných jedál – 7,60 € 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.
Poplatok z omeškania 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.
Zmluvná pokuta 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 dopĺňovať zásady dodatkom môže : predseda SBD po schválení Predstavenstvom SBD.
3. Zásady hospodárenia č. V. SBD Revúca schválilo Predstavenstvo SBD Revúca na svojom 13. zasadnutí dňa 17. apríla 2020.
4. Zásady hospodárenia V. SBD Revúca nadobudnú účinnosť dňom : 1.júla 2020

Zoznam a význam použitých skratiek v texte :

- 0 - 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 - TÚV = teplá úžitková 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

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	5
III.	Čl. 7	Zásady pre určenie mesačnej úhrady za byt.....	6
	Čl. 8	Určenie mesačnej úhrady pre vlastníkov	8
	Čl. 9	Určenie mesačnej úhrady pre podnikateľov	8
	Čl. 10	Stanovený poplatok za výkon správy a cenník ostatných poplatkov za iné služby..	9
	Čl. 11	Vymedzenie majetku družstva	12
	Čl. 12	Účtovné triedenie majetku družstva	13
	Čl. 13	Sankčný poriadok – postihy za neoprávnené .. zásahy do meracej a regulačnej techniky	13
	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