

Štatút fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚO)

Schválený uznesením Zhromaždenia delegátov Stavebného bytového družstva Brezno (ďalej len družstvo) v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len Zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. FPÚO je fondom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) s právom vlastníkov na rozhodovanie pri hospodárení s jeho prostriedkami. Družstvo zabezpečuje spravovanie tohto fondu.
2. Jednou z hlavných úloh družstva pri zabezpečovaní výkonu správy je údržba a opravy, ako aj obnova, rekonštrukcia a modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (vchodu), ktoré sú:
 - a) v spoluvlastníctve družstva a jednotlivých vlastníkov bytov a NP,
 - b) v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov a NP.
3. O všetkých ustanoveniach štatútu FPÚO rozhodujú vlastníci bytov a NP v zmysle Zákona, pričom za každý byt a NP v dome (vchode) má vlastník bytu a NP v dome (vchode) alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP v dome (vchode) a družstvo má toľko hlasov, koľko je v dome (vchode) neprevedených bytov do osobného vlastníctva.

Článok 2

Predmet štatútu

1. Predmetom štatútu je členenie, tvorba a použitie finančných prostriedkov tohto účelového fondu.

Článok 3

Základné pojmy

Na účely tohto štatútu FPÚO sa rozumie:

- a) spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, na základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, vchody, schodištia, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie,
- b) 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, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Článok 4

Základné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní v súlade so Zákonom a zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Na účel uvedený v ods. 1 uhrádzajú vlastníci bytov a NP mesačne preddavky do FPÚO. Výšku preddavkov si určia vlastníci bytov a NP spravidla na jeden rok dopredu tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy, prípadne obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu (vchodu). Odporúčaná minimálna tvorba preddavkov je stanovená v článku 7 tohto štatútu. Zmenu výšky preddavkov počas roka schvaľujú vlastníci bytov a NP nadpolovičnou väčšinou hlasov na schôdzi vlastníkov bytov a NP.
Družstvo sleduje úhrady preddavkov do FPÚO. O použití prostriedkov FPÚO domu (vchodu) hlasujú iba vlastníci bytov a NP v dome (vchode), ktorého sa predmet hlasovania týka.
3. O čerpaní úveru pre potreby údržby a opráv, obnovy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a zariadení bytového domu (vchodu) rozhodujú v zmysle Zákona vlastníci bytov a NP 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP bytového domu na schôdzi vlastníkov bytov a NP bytového domu.

4. Zabezpečenia úveru podľa požiadaviek financujúceho ústavu schvaľujú a zároveň podpisujú vlastníci bytov a NP bytového domu (vchodu), ktorého sa predmet úveru týka.

Článok 5 **Členenie FPÚO**

1. Družstvo vedie tvorbu FPÚO preddavkovo v účtovnej evidencii na samostatnom syntetickom účte.
2. V analytickej účtovnej evidencii sa FPÚO člení na domy samostatne na:
 - a) FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení,
 - b) FPÚO bytov
3. V podrobnej evidencii na technickom úseku sa FPÚO (ods. 2, písm. a) a b)) pre tvorbu a čerpanie členia až na byty.
4. Nad rámec Zákona sa vlastníci a nájomcovia bytov bytového domu môžu rozhodnúť na tvorbe FPÚO na jednotlivé byty (ďalej FPÚO bytov). Tieto prostriedky môžu byť použité na údržbu, opravy, modernizáciu a rekonštrukciu konštrukčných prvkov jednotlivých bytov, ako aj na mimoriadnu tvorbu FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení.
5. V prípade, že vlastníci a nájomcovia bytov sa rozhodnú nepokračovať v tvorbe FPÚO na jednotlivé byty, zostatok finančných prostriedkov sa vysporiada podľa nasledovných pravidiel:
 - a) ak vlastníci a nájomníci bytov rozhodnú, že si v ďalšom období nebudú tvoriť FPÚO bytov, prostriedky z doteraz vytvoreného FPÚO bytov sa užívateľom nevrátia, ale sa použijú na finančné zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby bytov v ďalšom období, pokiaľ sa nevyčerpajú,
 - b) povinnosť dotvoriť si FPÚO bytov trvá u užívateľov, ktorým družstvo eviduje nedoplatok tohto fondu do doby vyrovnania,
 - c) FPÚO bytu sa finančne vysporiada v prospech úhrad poplatku na správu alebo plnení za poskytované služby.

Článok 6 **Vedenie účtov FPÚO v peňažnom ústave**

1. Družstvo vedie prijaté platby na FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení vlastníkov bytov a NP spolu v peňažnom ústave na samostatnom bankovom účte vlastníkov bytov, pričom tieto prostriedky sú uložené na kapitálovom vklade. Úroky pripisované na daný účet v peňažnom ústave sú po ich zdanení zrážkovou daňou z príjmu a po zúčtovaní finančných poplatkov za vedenie účtu výnosom tohto fondu. V podrobnej evidencii na technickom úseku sa pripisujú čisté výnosy na jednotlivé domy (vchody) až na byty podľa priemeru ich mesačných zostatkov. Pripisovanie sa vykonáva účtovne v dvanástom mesiaci.
2. Družstvo vedie prijaté platby na FPÚO bytov spolu v peňažnom ústave na samostatnom bankovom účte vlastníkov a nájomcov pričom tieto prostriedky sú uložené na kapitálovom vklade. Úroky pripisované na daný účet v peňažnom ústave sú po ich zdanení zrážkovou daňou a príjmu a po zúčtovaní finančných poplatkov za vedenie účtu výnosom FPÚO spoločných častí a zariadení. V podrobnej evidencii na technickom úseku sa pripisujú čisté výnosy na jednotlivé domy (vchody) podľa priemeru ich mesačných zostatkov. Pripisovanie sa vykonáva účtovne v dvanástom mesiaci na FPÚO spoločných častí a zariadení na jednotlivé vchody a následne až na byty.
3. Presun finančných prostriedkov FPÚO z titulu čistých výnosov sa vysporiada s peňažným ústavom po ročnej účtovnej závierke.
4. Výnimku tvoria domy (vchody), ktoré splácajú úver, tieto jednotlivé domy (vchody) majú samostatný bankový účet založený na základe úverovej zmluvy a podliehajú osobitnému režimu. Na tomto účte sa vedú prijaté platby FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení spolu s FPÚO bytov.

Článok 7 **Tvorba FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení**

1. FPÚO sa tvorí:
 - a) z nevyčerpaných prostriedkov FPÚO domov (vchodov), ktoré boli vo vlastníctve vlastníkov bytov a NP bytového domu (vchodu),
 - b) z preddavkov uhrádzaných vlastníkmi bytov bytového domu (vchodu),
 - c) z úhrad za prenájom nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (vchodu),
 - d) z úhrad škôd od poisťovne bytového domu (vchodu),
 - e) z mimoriadnych preddavkov a splátok úveru vlastníkov bytov a NP bytového domu (vchodu),

- f) prevodom z iných fondov,
 - g) výnosom z vkladov finančných prostriedkov FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení,
 - h) výnosom z vkladov finančných prostriedkov FPÚO bytov, ktoré sú výnosom FPÚO spoločných častí a zariadení vchodu,
 - i) z iných zdrojov.
2. Preddavky do FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení sa tvoria podľa spoluvlastníckeho podielu jednotlivých vlastníkov bytov a NP. Výšku preddavkov alebo mimoriadnych preddavkov si odsúhlasia vlastníci bytov a NP bytového domu (vchodu) nadpolovičnou väčšinou hlasov. Odporúčaná minimálna tvorba je 3,- Sk/m² (domy bez výťahov) a 5,- Sk/m² (domy s výťahmi) spoluvlastníckeho podielu.
 3. Preddavky do FPÚO spoločných častí a zariadení na splátky úveru sa stanovujú podľa splátkového kalendára financujúceho ústavu.

Článok 8 Tvorba FPÚO bytov

1. FPÚO bytov sa tvorí:
 - a) z nevyčerpaných prostriedkov FPÚO bytov (vlastníkov alebo nájomníkov),
 - b) z preddavkov vlastníkov a nájomníkov bytov, ak sa pre tvorbu rozhodli,
 - c) z úhrad škôd bytu od poisťovne,
 - d) z mimoriadnych preddavkov vlastníkov a nájomníkov bytov podľa rozhodnutia väčšiny užívateľov bytov bytového domu (vchodu),
 - e) z iných zdrojov.
2. Odporúčaná výška preddavkov sa tvorí podľa odsúhlasenia vlastníkov a nájomníkov bytov vo vchode nadpolovičnou väčšinou hlasov vchodu v bytovom dome. Odporúčaná tvorba je 100,- Sk/byt a mesiac.
3. Presun finančných prostriedkov tvorby a čerpania FPÚO bytov sa vykonáva po účtovnej uzávierke bežného mesiaca.

Článok 9 Čerpanie FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení

1. Z FPÚO spoločných častí a zariadení sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu (vchodu), spoločných zariadení domu (vchodu), príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (vchodu). Z FPÚO sa financujú aj opravy balkónov a lodžii.
2. Právo rozhodovania o čerpaní prostriedkov FPÚO je zo Zákona dané vlastníkom bytov a NP.
3. Rozsah kompetencií s nakladaním s FPÚO spoločných častí a zariadení a miera rozhodovania správcu sa určuje v zmluve o výkone správy.
4. Prostriedky FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení nie je možné použiť na čerpanie pre potreby prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytov.

Článok 10 Čerpanie FPÚO bytov

1. Právo rozhodovania o čerpaní prostriedkov z FPÚO bytov je dané vlastníkom a nájomcom bytov.
2. V odôvodnených prípadoch, keď vlastníkom alebo nájomcom bytu ani po upozornení neodstráni závalu, ktorá spôsobuje škodu inému užívateľovi bytu, je správca oprávnený odstrániť uvedené závalu na jeho náklady.
3. V prípade, keď vlastníkom alebo nájomcom bytu nemá na FPÚO bytu dostatok finančných prostriedkov na prevádzku, údržbu a opráv bytu alebo si netvorí FPÚO bytu, družstvo vystaví faktúru, ktorú je vlastníkom alebo nájomcom bytu povinný uhradiť v dobe splatnosti.

Článok 11 Účelová viazanosť FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení

1. Prostriedky FPÚO sú účelovo viazané na prevádzku, údržbu a opravu bytových domov (vchodov).
2. Prechodne možno použiť tieto prostriedky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP domu v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa prostriedky vrátia späť do FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení.

Článok 12
Prechodné ustanovenia

1. K účtovnej závierke roka sa vykoná prevod (preúčtovanie) FPÚO výťahov vchodov na FPÚO spoločných častí a zariadení vchodu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu jednotlivých bytov daného vchodu.
2. S účinnosťou novelizovaného zákona o vlastníctve bytov a NP sa upravia ustanovenia súvisiace s FPÚO v zmluvách o výkone správy, aby boli v súlade so Zákonom.

Článok 13
Záverečné ustanovenie

1. Tento štatút nadobúda platnosť dňom schválenia Zhromaždením delegátov a účinnosť od 01.01.2006.
2. Zrušuje sa Štatút FPÚO schválený Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva Brezno uznesením č. 23/2004 zo dňa 16.12.2004.

V Brezne, dňa 31. mája 2006

Ing. Ján Ďurkovič v.r.
predseda predstavenstva

Janka Škultétyová v.r.
podpredseda predstavenstva