

## Zásady č. 1/2006

o nájomnom a úhradách súvisiacich s užívaním bytu, spoločných častí domu a úhradách za plnenia (služby), ktoré sú s užívaním bytu spojené, ako i za plnenia poskytované vlastníkom bytov, spôsob rozpočítavania nákladov za poskytované plnenia (služby) v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z. z. (ďalej len vyhláška) .

---

### Článok I.

#### Všeobecné ustanovenie

- (1) Tieto zásady upravujú spôsob stanovenia preddavkov za užívanie bytu, ako i úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu týkajúce sa nájomcov, tak i vlastníkov bytov – členov, nečlenov družstva, ktorých byty družstvo spravuje na základe zmluvy o výkone správy alebo mandátnej zmluvy.
- (2) Tieto zásady sa nevzťahujú na stanovenie výšky úhrady za prenájom nebytových priestorov a za prenájom spoločných priestorov. Tieto upravujú osobitné predpisy schválené predstavenstvom družstva.

### Článok II.

#### Hospodárenie družstva

- (1) Družstvo pri výkone správy bytov postupuje takto: prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov použije pri úhradách záväzkov dodávateľom za poskytnuté plnenia len do výšky prijatých preddavkov od vlastníkov a nájomníkov bytov konkrétneho domu. V prípade nedostatku prostriedkov sa na krytie týchto záväzkov dočasne použijú prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚO) /okrem prostriedkov FPÚO bytov/ konkrétneho bytového domu len do výšky prijatých preddavkov, podľa sledovaného finančného stavu, prislúchajúce k danému domu. Faktúra sa dodávateľom uhradí len do výšky takto prijatých preddavkov.
- (2) Pokiaľ zákon č. 222/2004 Z.z. o DPH určí povinnosť správcu odvodu DPH z jednotlivých položiek bude táto položka premietnutá do predpisu preddavkov.
- (3) Predpis nájomného a preddavkov za poskytované plnenia spojené s užívaním družstevného bytu pozostáva:

#### A: Nájomné:

1. Splátka dlhodobej investičnej pôžičky (anuita)
2. Poplatok za správu
  - 2.1. členský príspevok pre SZBD (oslobodený od DPH)
3. DPH z poplatku za správu
4. Preddavok do FPÚO spoločných častí a zariadení
5. Preddavok do FPÚO bytu (so súhlasom užívateľa)
  - 5.1. Preddavok na osobný účet FPÚO
  - 5.2. Preddavok na splátku FPÚO - úver
6. Poplatok za upratovanie spoločných priestorov, osobné náklady kuričov ( v bytovom dome so samostatnou kotolňou).

Preddavky v bode 4., 5. sú zdrojom, určeným na krytie finančných nákladov prevádzky opráv a údržby a podliehajú ročnému vyúčtovaniu použitia prostriedkov FPÚO.

#### B: Preddavky za poskytované plnenia:

1. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch a elektrickej energie pre výťahy
2. Dodávka tepla na vykurovanie
3. Teplo na prípravu TÚV
4. Studená voda – pitná
5. Studená voda na prípravu TÚV
6. Odpadová zrážková voda
7. Poistné
8. Daň z nehnuteľnosti
9. Údržba televíznej prípojky (Podbrezová)

- (4) Družstvo na základe zmluvy o výkone správy spravuje byty v osobnom vlastníctve členov a nečlenov družstva a byty vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb. Predpis preddavkov pozostáva:

#### A: Preddavky do FPÚO a poplatok za správu:

1. Preddavok do FPÚO spoločných častí a zariadení
2. Preddavok do FPÚO bytu (so súhlasom vlastníka)
  - 2.1. Preddavok na osobný účet FPÚO
  - 2.2. Preddavok na splátku FPÚO - úver
3. Poplatok za správu

- 3.1. Členský príspevok pre SZBD (oslobodený od DPH)
4. DPH z poplatku za správu
  5. Poplatok za upratovanie spoločných priestorov, osobné náklady kuričov (v bytovom dome so samostatnou kotolňou).
- Preddavky v bode 1., 2.. sú zdrojom určeným na krytie finančných nákladov prevádzky opráv a údržby a podliehajú ročnému vyúčtovaniu použitia prostriedkov FPÚO.

B: Preddavky za poskytované plnenia:

1. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch a elektrickej energie pre výťahy
  2. Dodávka tepla na vykurovanie
  3. Teplo na prípravu TÚV
  4. Studená voda – pitná
  5. Studená voda na prípravu TÚV
  6. Odpadová zrážková voda
  7. Poistné
  8. Údržba televíznej prípojky (Podbrezová)
- (5) V odôvodnených prípadoch, ak sa družstvo z titulu neprevedenia niektorých bytov do vlastníctva členov stane členom spoločenstva vlastníkov bytov, je predstavenstvo družstva oprávnené stanoviť výšku mesačných úhrad za užívanie bytu a služby s tým spojené v súlade s mandátnou zmluvou, resp. so zmluvou o výkone správy, ku ktorej bude družstvo povinné pristúpiť.

Článok III.

Splátka investičného úveru

Výška splátky investičného úveru je stanovená na základe spracovaného úmorovacieho plánu finančným partnerom družstva, ktorým je Slovenská záručná a rozvojová banka a.s. Bratislava. Družstvo predpísané splátky uhrádza SZRB a.s. v polročných termínoch 30.6., 31.12. príslušného roka.

Článok IV.

P o i s t n é

Výška poistného je stanovená na základe uzatvorenej poistnej zmluvy. Poistné je rozpočítané na každý bytový dom podľa obstarávacej hodnoty a príslušného promile, ktoré je stanovené v poistnej zmluve.

Článok V.

Preddavok do FPÚO spoločných častí a zariadení

Preddavky do FPÚO spoločných častí a zariadení sa stanovujú na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov v bytovom dome. V zmysle Štatútu FPÚO je odporúčaná minimálna tvorba pre bytové domy bez výťahov vo výške 3,- Sk/m<sup>2</sup> a pre bytové domy s výťahmi vo výške 5,- Sk/m<sup>2</sup> spoluvlastníckeho podielu mesačne, pokiaľ si vlastníci bytov neurčia inú výšku preddavkov do FPÚO spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na financovanie nutných opráv, prevádzky a údržby, prípadne obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, balkónov a lodží.

Článok VI.

Preddavok do FPÚO bytov

Odporúčaná výška preddavku FPÚO bytov sa stanovuje na základe odsúhlasenia vlastníkov a nájomníkov bytov vo vchode nadpolovičnou väčšinou hlasov. Odporúčaná tvorba je 100,- Sk/byt a mesiac. Zdroje na FPÚO bytov sú určené na údržbu, opravu, modernizáciu a rekonštrukciu konštrukčných prvkov jednotlivých bytov.

Článok VII.

Daň z nehnuteľnosti

Daň z nehnuteľnosti je stanovená na základe zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Všeobecne záväzným nariadením mesta Brezna, obce Podbrezová, Polomka a Závadka nad Hronom.

Článok VIII.

Poplatok za správu

Poplatok za správu je stanovený tak, aby pokryl všetky náklady spojené so správou bytov a bytových domov. Poplatok za správu pokrýva:

- mzdové náklady zamestnancov družstva, mzdy vyplatené zamestnancom na dohody o vykonaní práce, odmeny pre orgány družstva a príslušné odvody
- náklady súvisiace s prevádzkou administratívnej budovy
- daň z nehnuteľnosti (mimo bytov)

- poistné za majetok družstva (mimo domov)
- náklady na prevádzku výpočtovej techniky
- členský príspevok pre SZBD

Pri stanovení poplatku za správu sa prihliada k tomu, či sa jedná o:

- nájomcu člena – nečlena
- vlastníka člena – nečlena
- správu iných bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb.
- 

Výšku poplatku schvaľuje predstavenstvo družstva v rámci horeuvedených kritérií.

#### Článok IX.

Spôsob stanovenia preddavkov  
na plnenia spojené s užívaním bytu,  
prípadne so správou bytov v osobnom vlastníctve

(1) Preddavok na spotrebu elektrickej energie pre výťahy a osvetlenie spoločných priestorov

Výška preddavku je stanovená pevnou čiastkou v Sk na jednu osobu. Pri stanovení výšky preddavku sa vychádza z platných cenových predpisov a z nákladov pripadajúcich na jednu osobu za predchádzajúci kalendárny rok.

(2) Preddavok na dodávku tepla na vykurovanie

Výška preddavku na dodávku tepla na vykurovanie bytu a podiel nákladov za vykurované spoločné priestory (SP) sa vypočíta ako súčin vyúčtovanej spotreby tepla (v GJ) za predchádzajúce obdobie a ceny tepla určenej dodávateľom tepla na základe rozhodnutia ÚRSO.

V bytovom dome s vybudovanou samostatnou kotolňou sa preddavok na dodávku tepla a podielu nákladov za vykurované SP vypočíta ako súčin spotreby tepla (v GJ) za predchádzajúce obdobie a ceny tepla vychádzajúcej z nákladov na spotrebu plynu a elektrickej energie. V prvom roku prevádzkovania samostatnej kotolne sa stanoví cena podľa predpokladaných nákladov.

(3) Preddavok na teplo na prípravu TÚV

Výška preddavku za teplo na prípravu TÚV sa vypočíta ako súčin vyúčtovanej spotreby tepla (v GJ) na prípravu TÚV za predchádzajúce obdobie a ceny tepla.

V bytových domoch s vybudovanou samostatnou kotolňou sa preddavok na teplo na prípravu TÚV vypočíta ako súčin spotreby tepla (v GJ) na prípravu TÚV za predchádzajúce obdobie a ceny tepla vychádzajúcej z nákladov na spotrebu plynu a elektrickej energie. V prvom roku prevádzkovania samostatnej kotolne sa stanoví cena podľa predpokladaných nákladov.

(4) Preddavok na studenú vodu - pitnú

Výška preddavku sa vypočíta ako súčin vyúčtovanej spotreby studenej vody (v m<sup>3</sup>) za predchádzajúce obdobie a ceny vody určenej rozhodnutím ÚRSO.

(5) Preddavok na studenú vodu na prípravu TÚV

Výška preddavku sa vypočíta ako súčin vyúčtovanej spotreby TÚV (v m<sup>3</sup>) za predchádzajúce obdobie a ceny studenej vody určenej rozhodnutím ÚRSO.

(6) Preddavok na poistné

Výška preddavku je stanovená na základe uzatvorenej písomnej poistnej zmluvy.

(7) Preddavok na daň z nehnuteľnosti

Výška preddavku je stanovená v zmysle článku VII.

(8) Údržba televíznej prípojky

Výška preddavku je stanovená na základe uzatvorenej písomnej zmluvy so servisnou firmou.

(9) Preddavok na odpadovú zrážkovú vodu

Výška preddavku je stanovená ako súčin odvedenej odpadovej zrážkovej vody za predchádzajúce obdobie a ceny stočného stanovenej ÚRSO.

#### Článok X.

Vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu  
ako i plnení poskytovaných vlastníkom bytov

(1) Vyúčtovanie nákladov na spotrebu elektrickej energie pre výťahy a osvetlenie spoločných priestorov

Vyúčtovanie nákladov vychádza z celkových fakturovaných nákladov podľa spotreby nameranej na jednotlivých elektromeroch a celkového počtu osôb. Vyúčtovanie sa spracováva podľa jednotlivých elektromerov na vchody. Vypočítaný náklad pripadajúci na jednu osobu za rok sa prepočítava na jednotlivé domácnosti podľa osobo-mesiakov.

V prípade rozpočítavania nákladov medzi viacej vchodov samospráva odsúhlasí rozdelenie nákladov.

- (2) Vyúčtovanie za dodávku tepla na vykurovanie bytov a vykurovaných spoločných priestorov
1. Vyúčtovaním sa rozumie rozpočítavanie nákladov za dodané teplo na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi.
  2. Pravidla rozpočítavania nákladov za dodané teplo na vykurovanie sú dané vyhláškou.
- (3) Vyúčtovanie tepla na prípravu TÚV
1. Vyúčtovaním sa rozumie rozpočítavanie nákladov za dodané teplo na prípravu TÚV konečným spotrebiteľom.
  2. Pravidla rozpočítavania nákladov za dodané teplo na prípravu TÚV sú dané vyhláškou.
- (4) Vyúčtovanie spotreby studenej vody
1. Vyúčtovaním sa rozumie rozpočítavanie nákladov za spotrebu studenej vody.
  2. Objektom rozpočítavania je odberné miesto studenej vody (umiestnenie určeného meradla) a koneční spotrebiteľia zásobovaní z tohto odberného miesta.
  3. Vyúčtovanie sa vykoná medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie množstva studenej vody inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených meradiel u konečných spotrebiteľov.
- (5) Vyúčtovanie studenej vody na prípravu TÚV
1. Vyúčtovaním sa rozumie rozpočítavanie nákladov za spotrebu studenej vody na prípravu TÚV.
  2. Objektom rozpočítavania je objekt alebo časť objektu s jedným odberným miestom..
  3. Rozpočítavanie nákladov sa vykoná medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie množstva TÚV inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených meradiel u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.
- (6) Vyúčtovanie iných plnení s užívateľom bytu  
Ak preddavok na poistné, na daň z nehnuteľnosti, odpadovú zrážkovú vodu alebo iné služby(deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia a iné) nekryje skutočné náklady, má družstvo právo žiadať pri vyúčtovaní úhradu vzniknutého rozdielu.

#### Článok XI.

##### Náhradný spôsob určenia úhrady

- (1) Náhradný spôsob určenia úhrady nákladov za spotrebu tepla na vykurovanie, spotrebu tepla na prípravu TÚV je daný vyhláškou.
- (2) Pri náhradnom spôsobe určenia nákladov za studenú vodu na prípravu TÚV a studenú vodu družstvo primerane použijú ustanovenia vyhlášky pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu TÚV v objekte rozpočítavania.

#### Článok XII.

Výšku preddavkových platieb stanovených v predpise predkladá po dôkladnej ekonomickej analýze vedenie družstva na schválenie predstavenstvu družstva.

#### Článok XIII.

##### Záverečné ustanovenie

Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 01. januára 2006. Týmto strácajú účinnosť Zásady č. 1/2005 za úhrady súvisiace s užívaním bytu..“, schválené Zhromaždením delegátov dňa 26.05.2005 – uznesením číslo 17/2005.

Schválené uznesením ZD č. 13/2006 zo dňa 09.02.2006

V Brezne, dňa 9. februára 2006

Ing. Ján Ďurkovič v.r.  
predseda predstavenstva

Janka Škultétyová v.r.  
podpredseda predstavenstva