

## Zásady družstva pre určenie výšky predpísaných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu a príspevku do FPÚaO

Družstvo v záujme zabezpečenia jednotného postupu výpočtu zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov a preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO), **vydáva** v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a Stanovami družstva tieto **zásady**:

### Čl. 1

#### Predmet a rozsah

- 1) Zásady upravujú spôsob výpočtu zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov – nájomné v podmienkach družstva.
- 2) Zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytov – nájomné sú pre družstvo výnosom určeným na krytie prevádzkových výdavkov a nákladov, ako i správnych nákladov. Výška platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov – nájomné sa stanovuje ako zálohová, preddavková platba na predpokladané skutočné náklady na služby a preddavok do FPÚaO.
- 3) Predpis mesačnej zálohovej platby za plnenia poskytované s užívaním bytu sa skladá z nasledovných preddavkových položiek:
  - a) ústredné vykurovanie (ÚK),
  - b) teplá úžitková voda (TÚV),
  - c) vodné a stočné (SV),
  - d) dažďová voda,
  - e) anuita – bankový úver družstevnej bytovej výstavby (byt v nájme),
  - f) spotreba elektrickej energie v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu,
  - g) ostatné plnenia (deratizácia, dezinfekcia, vývoz žump atď),
  - h) poistenie bytového domu,
  - i) daň z nehnuteľností (byt v nájme),
  - j) správcovský poplatok,
  - k) spracovanie vyúčtovania,
  - l) upratovanie spoločných priestorov,
  - m) odmena pre zástupcu vlastníkov bytov,
  - n) predpis do FPÚaO:
    - tvorba podľa plochy bytu, garáže
    - tvorba 25% z plochy balkóna, lodžie
    - tvorba na kotolňu
    - mimoriadna tvorba
    - tvorba na iné splátky bytového domu (bankový úver, sporenie).

## Čl. 2

### Spôsob výpočtu úhrad za užívanie bytov

1. Zálohy ÚK sa stanovujú 1/12 ročných nákladov zaznamenaných v predchádzajúcom roku, ktoré sa upravujú v nadväznosti na očakávaný nárast cien energií v pomere rozpočítavania základnej zložky (podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu v dome) a spotrebnej zložky (podľa nameraných hodnôt v byte) celkových nákladov na vykurovanie schválenom vlastníckmi bytového domu.
2. Zálohy na TÚV a SV sa stanovujú podľa nameraných hodnôt v bytoch v predchádzajúcom období, upravených pomerovým množstvom nameraným na vstupe bytového domu.
3. Zálohy na odvod dažďovej vody a elektrickú energiu na spoločné priestory sa stanovujú 1/12 ročných nákladov zaznamenaných v predchádzajúcom roku, ktoré sa upravujú v nadväznosti na očakávaný nárast cien energií v pomere podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu v dome.
4. Anuita – splátky dlhodobého bankového úveru bytovej výstavby vrátane úrokov – výška poplatku sa stanovuje pomerným dielom vypočítaným z ročnej splátky istiny a úroku podľa veľkosti bytu.
5. Ostatné plnenia (deratizácia, dezinfekcia, vývoz žúmp atď.) – výška poplatku sa stanovuje v závislosti na druhu plnenia podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu v dome alebo v zmysle uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov.
6. Zálohy na poistenie bytového domu sa stanovujú na základe poisťovnej zmluvy.
7. Daň z nehnuteľností – výška poplatku sa stanovuje v súlade s daňovým predpisom, pomerným dielom podľa veľkosti bytu.
8. Správcovský poplatok predstavuje náklady súvisiace so správou bytu a domu. Je stanovený v Zmluve o výkone správy vo výške stanovenej predstavenstvom družstva bez ohľadu na veľkosť bytu.
9. Záloha na spracovanie vyúčtovania predstavuje náklady spojené s rozpočítaním stanovené na základe zmluvy s dodávateľom rozpočítavania a výšky poplatku stanovenej predstavenstvom družstva.
10. Záloha na upratovanie spoločných priestorov je stanovená na základe predpokladaných nákladov za upratovanie spoločných priestorov bytového domu rozpočítaných podľa počtu bytov v dome alebo v zmysle uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov.
11. Preddavok na odmenu pre zástupcu vlastníkov je stanovený na základe schválenej odmeny pre zástupcu vlastníkov vlastníckmi bytov. Predstavuje jednu dvanásťtinu predpokladaných celkových nákladov na výplatu odmeny zástupcu vlastníkov, vrátane odvodov a dane, rozpočítaných podľa počtu bytov v bytovom dome.
12. Predpísané preddavky do FPÚaO sa tvoria vo výške schválenej uznesením prijatým na schôdzi vlastníkov v pomere podľa spoluvlastníckeho podielu v dome - násobok podlahovej plochy bytu a 25% plochy balkónu/lodžie. FPÚaO tvorí rezervu pre vykrytie nákladov budúcich období na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Predpis FPÚaO môže byť rozdelený podľa individuálnej špecifikácie potrieb bytového domu na položky tvorby na kotolňu, mimoriadnu tvorbu pre byty, tvorby na splátky úverov alebo sporenia atď. predpísaných na základe platného uznesenia zo schôdze vlastníkov.

**Čl. 3**  
**Splatnosť úhrady záloh za užívanie bytu**  
**a služieb spojených s užívaním bytu**

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytov a preddavku do FPÚaO sú v súlade so zmluvou o výkone správy a Stanovami družstva splatné mesačne vopred do 25. dňa mesiaca.

**Čl. 4**  
**Vyúčtovanie úhrad za užívanie bytu**

Rozdiel medzi zálohami a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na zabezpečenie plynulej prevádzky a správy bytov, ako i na zabezpečenie služieb za kalendárny rok, družstvo vyúčtuje do 31.5. nasledujúceho roka.

**Čl. 5**  
**Záverečné ustanovenia**

Tieto zásady nadobúdajú platnosť dňom 28.10.2019 /uznesenie PD č. 349/10/2019/ zo dňa 28.10.2019/ a ich schválením sa rušia zásady družstva pre určenie výšky úhrad za užívanie bytov a služieb spojených s užívaním účinné od 1.1.1997.