

ŠTATÚTY FONDŮV A DLHODOBÝCH ZÁVÄZKOV SBD BANSKÁ BYSTRICA

ČASŤ I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. V súlade s čl. 98 Stanov Stavebného bytového družstva Banská Bystrica (ďalej len Stanovy SBD) schválilo Zhromaždenie delegátov tieto Štatúty fondov a dlhodobých záväzkov Stavebného bytového družstva Banská Bystrica (ďalej len Štatúty fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica).
2. Predmetom úpravy týchto Štatútov fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica je tvorba a použitie fondov, ktoré SBD Banská Bystrica vytvára na zabezpečenie financovania svojej činnosti v oblasti prevádzkovej, investičnej a ostatnej.

ČASŤ II.

FONDY A DLHODOBÉ ZÁVÄZKY DRUŽSTVA

V súlade s ods. 2, časti I. Štatútov fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica vytvára družstvo nasledovné fondy :

1. Základné imanie

- a) fond základných členských vkladov

2. Kapitálové fondy

- a) fond družstevnej výstavby
- b) fond členských podielov
- c) ostatné kapitálové fondy

3. Fondy tvorené zo zisku a prevedené výsledky hospodárenia

- a) nedeliteľný fond
- b) štatutárne fondy - fond odmien
- štatutárny fond na vysporiadanie zmeny účtovnej hodnoty majetku a záväzkov
- c) ostatné fondy - rezervno-havarijný fond
- d) nerozdelený zisk minulých rokov
- e) nerozdelená strata minulých rokov
- f) fond obnovy nehnuteľného majetku

4. Dlhodobé záväzky

- a) záväzky zo sociálneho fondu
- b) ostatné dlhodobé záväzky - fond prevádzky, údržby a opráv

ČASŤ III.

TVORBA A POUŽITIE FONDOV A DLHODOBÝCH ZÁVÄZKOV

Čl. 1

FOND ZÁKLADNÝCH ČLENSKÝCH VKLADOV

1. Základný členský vklad je podmienkou trvania členstva v družstve. Výška základného členského vkladu je uvedená v čl. 15, odst. 2 Stanov SBD.
2. Prostriedky uložené vo fonde základných členských vkladov sú súčasťou vyrovnacieho podielu podľa čl. 28 Stanov SBD.

Čl. 2

FOND DRUŽSTEVNEJ VÝSTAVBY

1. Fond družstevnej výstavby je utvorený z poskytnutých štátnych príspevkov na družstevnú výstavbu. Fond je ďalej zhodnocovaný o splatený investičný úver poskytnutý na družstevnú výstavbu a zhodnocuje sa o odpisy členských podielov.
2. Stav prostriedkov vo fonde družstevnej výstavby sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva ich nájomcov podľa platných predpisov.
3. Fond družstevnej výstavby sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

Čl. 3

FOND ČLENSKÝCH PODIELOV

1. Fond členských podielov je tvorený z peňažného plnenia na členský podiel.
2. Určenie výšky členského podielu a jeho použitie upravujú čl. 16 a 17 Stanov SBD.
3. Stav prostriedkov vo fonde členských podielov sa postupne znižuje na základe realizácie prevodov družstevných bytov z vlastníctva družstva do vlastníctva ich nájomcov podľa platných predpisov a znižuje sa o ročné odpisy členských podielov.
4. Fond členských podielov sa eviduje podľa bytových domov a v rámci nich podľa jednotlivých členov.
5. Prostriedky uložené vo fonde členských podielov sú súčasťou vyrovnacieho podielu za podmienok uvedených v čl. 28 Stanov SBD.

Čl. 4

OSTATNÉ KAPITÁLOVÉ FONDY

6. V rámci ostatných kapitálových fondov družstvo vedie:
 - a) pozemky bezodplatne prevedené do vlastníctva družstva,
 - b) rozdiel účtovnej hodnoty bytových náhrad.

Čl. 5

NEDELITEĽNÝ FOND

1. Družstvo vytvára nedeliteľný fond rovnajúci sa najmenej polovici zapisovaného základného imania. Tento fond družstvo dopĺňa z ročného čistého zisku podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.
2. Nedeliteľný fond sa nesmie použiť za trvania družstva na rozdelenie medzi členov, prostriedky fondu nie sú uložené na zvláštnom účte.
3. Použitie prostriedkov nedeliteľného fondu na vyrovnanie a úhradu účtovnej straty (zúčtovanie) podlieha schváleniu na Zhromaždení delegátov SBD.
4. Nedeliteľný fond je možné použiť na krytie strát a na opatrenia, ktoré majú prekonať nepriaznivý priebeh hospodárenia družstva.
5. Prostriedky nedeliteľného fondu presahujúce polovicu zapisovaného základného imania môžu byť použité podľa potreby na doplnenie iných fondov (napr. štatutárne fondy) po schválení na Zhromaždení delegátov, resp. Predstavenstvom SBD.

Čl. 6

ŠTATUTÁRNE FONDY

I.

FOND ODMIEN

1. Fond odmien sa tvorí prídedom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva. O výške prídela na základe návrhu Predstavenstva rozhoduje Zhromaždenie delegátov.
2. Použitie fondu odmien upravujú Odmeňovací poriadok funkcionárov orgánov SBD Banská Bystrica a Zásady udeľovania ocenení SBD Banská Bystrica, ktoré schvaľuje Zhromaždenie delegátov.
3. Výplata prostriedkov z fondu odmien je podmienená dostatočnou tvorbou fondu.
4. V prípade nedostatku prostriedkov na bežnom účte, nie je možné vyplatiť odmeny z fondu odmien.
5. Finančné prostriedky vyplatené z fondu odmien sa zdaňujú v súlade s platným zákonom o dani z príjmov.

II.

OSTATNÉ ŠTATUTÁRNE FONDY -

ŠTATUTÁRNY FOND NA VYSPORIADANIE ZMENY ÚČTOVNEJ HODNOTY MAJETKU A ZÁVÄZKOV

Fond sa tvorí zo zisku minulých rokov, z účtovného zisku v schvaľovaní, resp. prevodom z nedeliteľného fondu na opatrenia, ktoré majú prekonať nepriaznivý priebeh hospodárenia družstva. Prostriedky fondu sa môžu použiť na zvýšenie ostatných kapitálových fondov, na zvýšenie základného imania, na úhradu straty minulých rokov, na úhradu účtovnej straty v schvaľovaní a na iné účely prvotne účtované do nákladov.

Čl. 7

OSTATNÉ FONDY - REZERVNO-HAVARIJNÝ FOND

1. Fond sa tvorí :
 - a) prídedom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov,
 - b) prídelmi z nedeliteľného fondu,
 - c) zo splátok úverov poskytnutých bytovým domom z rezervno-havarijného fondu.
2. Prostriedky rezervno-havarijného fondu (RHF) sa môžu použiť :
 - a) ako úver pre bytové domy na úhradu nutných nákladov na opravy a údržbu, a to predovšetkým na opravy a údržbu strešnej krytiny, vyhradených technických zariadení a na zabezpečenie havarijných opráv,
 - b) ako nenávratná finančná výpomoc pre bytové domy po prerokovaní v Predstavenstve na úhradu časti nutných nákladov vyvolaných odstránením skrytých väd a nedostatkov po uplynutí záručnej lehoty,
 - c) ako nenávratná finančná výpomoc pre bytové domy na úhradu nutných nákladov na odstránenie škôd okrem poisťných plnení a na poskytnutie zliav z úhrady za užívanie bytu a služby s tým spojené, pokiaľ nie je možné určiť a preukázať zodpovednosť konkrétnej osoby,
 - d) ako úver pre bytové domy na úhradu časti nákladov na zateplenie, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Úver na tieto účely sa môže poskytnúť za týchto podmienok :
 - v RHF je dostatok použiteľných prostriedkov (prednosť má použitie na účely uvedené pod písm. a, b, c),
 - úver možno poskytnúť maximálne do výšky 50 % nákladov,
 - lehota na splatenie úveru nesmie byť dlhšia ako 36 mesiacov od mesiaca, v ktorom bol úver skutočne poskytnutý.
3. O poskytnutí úveru a o poskytnutí nenávratnej finančnej výpomoci z RHF rozhoduje Predstavenstvo na základe písomného návrhu predsedu SBD. Žiadosť o poskytnutie úveru podáva výbor zástupcov vlastníkov bytov písomne po predchádzajúcom prerokovaní účelu poskytnutia a výšky úveru, podmienok a doby splatnosti s vedúcim ekonomického úseku SBD. Žiadosť musí byť schválená na schôdzi vlastníkov a musí obsahovať súhlasné podpisy dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Žiadosť o nenávratnú finančnú výpomoc podáva výbor zástupcov vlastníkov bytov a môže ju podať aj bez jej predchádzajúceho prerokovania na schôdzi vlastníkov.
4. Poskytnutie úveru z RHF je za odplatu (úrok) a ako finančná služba je oslobodená od dane (DPH), pokiaľ všeobecno-záväzný predpis neurčí inak. Výšku úroku na obdobie príslušného kalendárneho roka schvaľuje Predstavenstvo SBD. Maximálnu výšku úroku schvaľuje ZD.
5. Pred čerpaním úveru vlastníci bytov uzatvoria s družstvom zmluvu o poskytnutí úveru, v ktorej sa dohodnú najmä konkrétne podmienky jeho splácania, výška dlhu pripadajúca na jednotlivé byty, ako aj doba splatnosti úveru. V zmluve vlastníci bytov zároveň uznajú dlh v súlade s § 558 Občianskeho zákonníka za vyčíslený podiel úveru pripadajúci na ich byt. V zmluve o poskytnutí úveru sa vlastníci bytov zároveň zaviazajú, že v prípade ukončenia výkonu správy dohodou alebo výpoveďou splatia družstvu zostávajúcu časť

úveru jednorazovo tak, aby ku dňu ukončenia výkonu správy bol úver splatený v plnom rozsahu.

Čl. 8

NEROZDELENÝ ZISK MINULÝCH ROKOV

Na účte „Nerozdelaný zisk minulých rokov“ sa účtuje účtovný zisk z minulých účtovných období, ktorý zostal nerozdelaný (o použití sa uvažuje až v ďalších účtovných obdobiach). Zisk minulých rokov môže byť použitý na : úhradu straty, tvorbu rezervného havarijného fondu, tvorbu štatutárnych fondov, tvorbu ostatných fondov, tvorbu ostatných kapitálových fondov a tiež na zrušenie rezerv na opravu dlhodobého hmotného majetku k 01. 01. 2004.

Čl. 9

NEROZDELENÁ STRATA MINULÝCH ROKOV

1. Na účte „Nerozdelaná strata minulých rokov“ sa účtuje účtovná strata z minulých účtovných období, ktorá zostala neuhradená (o vysporiadaní, resp. úhrade sa uvažuje až v ďalších účtovných obdobiach). Strata minulých rokov môže byť uhradená: z nedeliteľného fondu, z rezervno – havarijného fondu, zo štatutárnych fondov, z ostatných fondov, z ostatných kapitálových fondov.
2. Na účtoch „**Nerozdelaný zisk minulých rokov**“ a „**Nerozdelaná strata minulých rokov**“ môžu byť účtované: opravy **nákladov** minulých účtovných období, ak ide o **významné opravy**, opravy **výnosov** minulých účtovných období, ak ide o významné opravy, zníženie ocenenia majetku vyplývajúce zo zmeny účtovných metód a zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve, dlhodobého majetku pri zmene spôsobu účtovania a odpisovania dlhodobého majetku, taktiež zvýšenie ocenenia majetku vyplývajúce zo zmeny účtovných metód a zásad podľa § 7 ods. 3 zákona o účtovníctve – dlhodobého majetku pri zmene spôsobu účtovania a odpisovania dlhodobého majetku.

Čl. 10

FOND OBNOVY NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

1. Fond obnovy nehnuteľného majetku sa tvorí:
 - a) prídelenom z rozdelenia čistého ročného hospodárskeho výsledku družstva podľa rozhodnutia Zhromaždenia delegátov,
 - b) prídelmi z nedeliteľného fondu.
2. Prostriedky fondu na obnovu nehnuteľného majetku sa môžu použiť na financovanie obnovy (rekonštrukcií a modernizácií) nehnuteľného majetku družstva (budovy správy SBD, budova ÚBF, nebytové priestory).

Čl. 11

ZÁVÄZKY ZO SOCIÁLNEHO FONDU

Tvorbu a použitie sociálneho fondu upravuje zákon č. 152/94 Z.z. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Kolektívnej zmluvy na príslušné obdobie uzavretej medzi družstvom a odborovou organizáciou.

Čl. 12

OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY - FOND PREVÄDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Ostatné dlhodobé záväzky (ďalej len Fond prevádzky, údržby a opráv - FPÚaO) sa tvoria:
 - a) povinným príspevkom v minimálnej základnej sadzbe stanovenej nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za 1 m² spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ročne, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dvojtretinovou väčšinou nedohodli na inom spôsobe stanovenia sadzby. Tento príspevok prepočítaný na byt sa platí mesačne spolu so zálohovou preddavkovou platbou za plnenia poskytované s užívaním bytu.,
 - b) prídelom z nájomného z nebytových priestorov v dome,
 - c) náhradami škôd z poistného plnenia,
 - d) účelovými peňažnými príspevkami a osobitnými účelovými platbami užívateľov bytov v dome,
 - e) úrokmi z finančných prostriedkov uložených na účte domu v banke,
 - f) platbami na meraciu a regulačnú techniku,
 - g) preúčtovaním nevyplatených odmien určených na odmeňovanie zástupcov vlastníkov bytov,
 - h) paušálnymi príspevkami na údržbu a opravy výtahov, STA, prípadne iných spoločných zariadení domu,
 - i) z iných zdrojov (napr. úverom z peňažných ústavov na obnovu bytového domu).
2. FPÚaO sa vedie na osobitnom účte bytového domu v banke.
3. O použití prostriedkov FPÚaO rozhoduje výbor ZVB v rozsahu stanovenom schôdzou vlastníkov bytov v dome, inak rozhoduje priamo schôdza vlastníkov bytov. Na financovanie plánovaných technických prehliadok, revízií, údržby a opráv, ktoré je družstvo povinné vykonávať podľa všeobecnozväzbných právnych predpisov a bezpečnostných predpisov nie je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov, pokiaľ družstvo výbor ZVB vopred informovalo o potrebe ich vykonania. Na vykonanie a financovanie prác potrebných na zamedzenie vzniku škôd alebo ohrozenia života alebo zdravia osôb nie je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov. Ak nie je zvolený výbor ZVB (prípadne je nefunkčný), môže na základe vzniku havarijného stavu schváliť použitie prostriedkov z FPÚaO predseda SBD. Postup pri zabezpečovaní, vykonávaní, účtovaní a kontrole opráv a údržby bytového fondu financovaných z FPÚaO upravuje samostatná smernica Predstavenstva SBD.
4. Prostriedky FPÚaO sa používajú na financovanie údržby, opráv, rekonštrukcií, modernizácií, technických prehliadok a revízií spoločných častí a zariadení domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov v nasledovnom rozsahu :
 - a) **bytový fond**

V oblasti bytového fondu možno z FPÚaO hradiť náklady na :

 - opravy a údržbu obvodového plášťa domu,
 - opravu a údržbu striech,
 - opravy a údržbu vodorovných, zvislých a stupačkových rozvodov,

- revízie, technické prehliadky, údržbu, opravy a rekonštrukcie výťahov, elektrických, plynových a protipožiarnych zariadení, bleskozvodov, STA a tlakových nádob a rozvodov,
- odstraňovanie chýb zistených pri revíziách a technických prehliadkach,
- odvodnenie (drenáž) domu, zariadení a konštrukcií vrátane zábrany zatápania priestorov domu (suterénu),
- opravy a výmeny radiátorov v spoločných priestoroch domu (aj v bytoch, pokiaľ schôdza vlastníkov bytov schválila k tomu potrebné pravidlá a primeranú tvorbu FPÚaO),
- očistu spoločných častí a spoločných zariadení domu pokiaľ je potrebná na zachovanie funkčných vlastností (napr. strecha, strešné žľaby a zvody, vpusty a pod.),
- starostlivosť o bezprostredné okolie domu a k nemu prislúchajúceho pozemku (chodníky, trávniky, kvetinové záhony,...),
- vypracovanie atestu hospodárnosti využitia tepla v dome,
- opravy balkónov a lodžií podľa zásad schválených na schôdzi vlastníkov bytov,
- ostatnú údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, pokiaľ to umožňuje štatút fondu a všeobecnozákonné právne predpisy

b) meracia a regulačná technika

Z FPÚaO možno financovať náklady na obstaranie, inštaláciu, údržbu, opravy, výmeny a overenie meracej a regulačnej techniky (vodomery, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, meradlá tepla a pod.).

c) zateplenie domu

Z FPÚaO možno financovať náklady na zateplenie obvodového plášťa domu a spoločných častí domu, na termovízne merania tepelných strát a na súvisiacu projektovú a technickú dokumentáciu.

d) výmena presklených schodiskových stien a výmena vstupov

Z FPÚaO možno financovať náklady na výmenu presklených schodiskových stien a výmenu vstupov do bytového domu. V prípade dostatku prostriedkov vo FPÚaO sa z neho môže financovať výmena bytových okien po predchádzajúcom schválení na SVB, resp. po vybavení úveru v peňažných ústavoch.

e) tepelno-technické zariadenia

Z FPÚaO je možné uhradiť náklady súvisiace s hydraulickým vyregulovaním vnútorných rozvodov ÚK a teplej úžitkovej vody, s obstaraním a inštaláciou termoregulačných ventilov a termostatických hlavíc a na s tým súvisiacu projektovú a technickú dokumentáciu.

f) svojpomoc

Z FPÚaO je možné hradiť náklady spojené so svojpomocnou údržbou a opravami spoločných priestorov a spoločných zariadení domu do výšky preukázanej nutnej spotreby materiálu (drobný nákup za hotovosť). Predpísanú odbornú spôsobilosť na určené práce posudzuje oddelenie opráv a údržby SBD. Úhrada nákladov za vykonanie prác (odmena) sa vykoná na základe faktúry alebo dohody o vykonaní práce po predchádzajúcom súhlase výboru ZVB.

g) splácanie úveru z RHF a iných úverov

Bytové domy, ktorým bol poskytnutý úver z rezervno-havarijného fondu (RHF), sú povinné splatiť ho v termíne stanovenom Predstavenstvom v zmluve o poskytnutí

úveru. Splátky sa realizujú prostredníctvom MZP zo základnej tvorby FPÚaO /v prípade potreby zvýšenou tvorbou /.

Bytové domy, ktorým bol poskytnutý úver z banky alebo inej inštitúcie, sú povinné splácať úver v súlade s podmienkami stanovenými poskytovateľom úveru v zmluve o poskytnutí úveru.

h) vyrovnanie tvorby a čerpania na jednotlivé byty

Na financovanie údržby a opráv v byte môžu byť použité zostatky preplatkov z vyrovnania prostriedkov FPÚaO a ich rozúčtovania na jednotlivé byty podľa pravidiel schválených na schôdzi vlastníkov bytov.

i) iné použitie FPÚaO

Pokiaľ je vo FPÚaO dostatok prostriedkov, môže sa z nich financovať aj deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia priestorov v dome, nákup čistiacich prostriedkov na upratovanie spoločných priestorov, nákup nevyhnutných kancelárskych potrieb pre činnosť orgánov samosprávy, nákup predmetov a pomôcok potrebných na udržiavanie spoločných priestorov a okolia domu (pracovné náradie, rebrík, kľúče, zámky a pod.), prenájom miestnosti na zasadania schôdze vlastníkov bytov a pod; po predchádzajúcom prerokovaní s EÚ SBD môžu sa použiť aj na vklady do stavebného sporenia na získanie dodatočných zdrojov financovania opráv po schválení na schôdzi vlastníkov bytov, dodatočného zateplovania, rekonštrukcií a obnovy spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Prostriedky fondu sa môžu v prípade potreby použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu domu.

5. V prípade, že vo FPÚaO nie je dostatok prostriedkov, musí sa čerpanie fondu obmedziť prednostne na:

- úhradu nákladov súvisiacich s vykonávaním predpísaných revízií a technických prehliadok (výťahy, bleskozvody, elektrické, plynové a protipožiarne zariadenia),
- odstraňovanie havárií a odstraňovanie chýb a nedostatkov zistených pri revíziách a technických prehliadkach,
- splácanie úveru poskytnutého z RHF a iných úverov.

Ak aktuálna tvorba FPÚaO na financovanie vyššie uvedených prác a na financovanie plánovaných opráv a údržby nepostačuje, Predstavenstvo vyzve VZVB na primerané zvýšenie tvorby FPÚaO, resp. ak nie je zvolený VZVB alebo je nefunkčný, zvolá schôzdu vlastníkov bytov v dome a prerokuje zvýšenie tvorby FPÚaO na nej.

ČASŤ IV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Tieto Štatúty fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica boli schválené Zhromaždením delegátov dňa 27.05.2008 a účinnosť nadobúdajú dňom 01. 06. 2008.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti týchto Štatútov fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica sa rušia predchádzajúce Štatúty fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica schválené Zhromaždením delegátov dňa 31. 05. 2006 a dodatku zo dňa 17. 05. 2007.

3. Žiadosti doručené SBD o finančné výpomoci z RHF SBD, o ktorých do 01. 06. 2008 nebolo rozhodnuté, sa posudzujú podľa Štatútov fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica účinných od 01. 06. 2008.

ČASŤ V.

PRECHODNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny schválené na Zhromaždení delegátov dňa 11.12.2008 nadobúdajú účinnosť od 1.1.2009.
2. Uznania dlhu podpísané vlastníkami bytov do 31.12.2008 ostávajú v plnom rozsahu v platnosti.
3. Žiadosti o poskytnutie úveru z RHF doručené na SBD pred 1.1.2009 sa posudzujú podľa dovtedy platných Štatútov fondov a dlhodobých záväzkov SBD Banská Bystrica.