

Smernica č.: 17

Revízia: 4

Názov: pre použitie finančných prostriedkov z FPÚaO na drobnú údržbu,
opravy a vykonanie svojpomocnej údržby v bytových domoch
spravovaných OSBD Dolný Kubín


Smernica schválená: Predstavenstvom OSBD Dolný Kubín


Dňa: 02. 03. 2011

Uznesením č.: 17/03/2011-S

Platnosť smernice: dňom schválenia

Správca smernice: vedúca ekonomického úseku


Ing. Yvona Kenderová
predsedníčka predstavenstva


JUDr. Ľudmila Andrisová
podpredsedníčka predstavenstva

Smernica č. 17

pre použitie finančných prostriedkov z FPÚaO na drobnú údržbu, opravy a vykonanie svojpomocnej údržby v bytových domoch spravovaných OSBD Dolný Kubín

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Účelom tejto smernice je:

- 1.1 úprava tvorby a čerpania finančných prostriedkov z Fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov (ďalej len „FPÚaO“) v správe OSBD Dolný Kubín tak, aby bola v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z. v platnom znení (ďalej len „zákon“).
- 1.2 úprava jednotného postupu pre použitie finančných prostriedkov z Fondu prevádzky údržby a opráv bytových domov v správe OSBD Dolný Kubín (ďalej len FPÚaO) v prípade vykonávania drobnej údržby, drobnej opravy a svojpomocnej údržby.

Čl. II.

Tvorba fondu

- 2.1 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní, v súlade so zmluvou o výkone správy, podľa § 10 „zákona“ poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚaO na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku.
- 2.2 Cieľom tvorby FPÚaO je predovšetkým pokrytie predpokladaných ročných nákladov na údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku. Súčasne, ale v závislosti na možnostiach spoluvlastníkov, môže slúžiť aj na úhradu určitých zlepšení predmetov spoluvlastníctva. Pri určení výšky preddavku je nutné počítat s potrebou naakumulovania finančných prostriedkov na opravy, ktoré budú značne finančne náročné, hoci sa uskutočnia vo vzdialenejšom horizonte.
- 2.3 Výšku preddavku do FPÚaO určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady 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.
- 2.4 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.“
- 2.5 Ďalšími zdrojmi FPÚaO sú:
 - 2.5.1 príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - 2.5.2 výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - 2.5.3 príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
 - 2.5.4 zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,

- 2.5.5 príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.“
- 2.5.6 rezerva do FPÚaO prislúchajúca na jeden byt, ktorú uhradí nadobúdateľ pri prevode bytu z družstva do osobného vlastníctva.

Čl. III. Čerpanie fondu

- 3.1 Z prostriedkov FPÚaO domu sa financujú všetky náklady spojené s údržbou a opravami prípadne so zlepšením spoločných častí a spoločných zariadení domu, rekonštrukciu a modernizáciu objektov technickej vybavenosti, najmä:
- 3.1.1 vykonávanie udržiavacích prác na bytovom dome, bez vynaloženia väčších finančných prostriedkov, ktorých výkonom sa zabezpečí prevádzkyschopnosť budovy a jej životnosť,
- 3.1.2 prinavrátenie funkcie konštrukčnému prvku výmenou jeho častí, opravou alebo pridaním nových materiálov,
- 3.1.3 realizácia takých stavebných prác, ktorými sa docieli obnovenie funkčnosti bytového domu aspoň v rozsahu, pre aký bol pôvodne postavený,
- 3.1.4 zásahy do objektu, ktoré vylepšujú pôvodný stav objektu, podľa súčasných požiadaviek na kvalitu bývania, s použitím nových technologických, technických a materiálových riešení.
- 3.2 V súlade s § 10 ods. 3 „zákona“ prostriedky fondu domu môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky údržby a opráv.
- 3.3 V bytoch sa z FPÚaO hradia nasledovné opravy na spoločných častiach a spoločných zariadeniach:
- 3.3.1 nátery balkónových zábradlí,
- 3.3.2 opravy rozvodov stúpačkových potrubí v bytovom jadre, ktoré prechádzajú z prízemí po posledné podlažie,
- 3.3.3 opravy rozvodov ÚK po radiátorový ventil,
- 3.3.4 prívodové vedenie el. energie po elektromer, prívodné rozvodné potrubie zemného plynu až po plynomer,
- 3.3.5 opravy balkónov a lodžií.
- 3.4 Podkladom pre čerpanie prostriedkov fondu je:
- 3.4.1 havarijný stav,
- 3.4.2 revízne správy,
- 3.4.3 doklad o nákupe materiálu v súlade s čl. IV. tejto smernice
- 3.4.4 doklad o vykonaní svojpomocných opráv a údržby v súlade s čl. V. tejto smernice,
- 3.4.5 dohoda o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru pre bytový dom,
- 3.4.6 cenník jednorazových úkonov OSBD Dolný Kubín pri prácach vykonaných nad rámec správy
- 3.4.7 žiadanka na vykonanie opravy do finančného limitu 200,- €, podpísaná zástupcom vlastníkov bytového domu,
- 3.4.8 žiadanka na vykonanie opravy v limite od 200,- € do 500,- € podpísaná zástupcom vlastníkov bytového domu a členom výboru domu, resp. ďalším vlastníkom bytu v bytovom dome,

- 3.4.9 nad limit 500,- € a vo všetkých ostatných prípadoch je možné čerpať finančné prostriedky len v prípade schválenia tohto čerpania schôdzou vlastníkov bytového domu v súlade s § 14 „zákona“;
- 3.5 OSBD ako správca bytového domu zabezpečuje údržbu a opravy na vyhradených technických zariadeniach na základe revízných správ bez žiadanky samosprávy a to na: výťahoch, plynoinštalácií, el. inštalácií, bleskozvodoch a STA. Bez žiadanky vykoná opravu v prípade havárie, aby sa zamedzilo poškodzovaniu spravovaného majetku.
- 3.6 Po predchádzajúcom súhlase vlastníkov bytov je možné v prípade nedostatku finančných prostriedkov vo FPÚaO, finančné prostriedky použiť na obstaranie investičného majetku nad finančný limit 500,- €, ktoré súvisia s udržiavaním spoločných priestorov a okolia bytového domu.
- 3.7 Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.

Čl. IV.

Nákup materiálov súvisiacich s udržiavaním spoločných častí, spoločných zariadení a okolia bytového domu a vyplatenie finančných prostriedkov za jeho nákup

- 4.1 Nákup materiálu v hotovosti je limitovaný maximálne do výšky 200,- € mesačne.
- 4.2 Finančné prostriedky za nákup materiálu budú vyplatené na bankový účet uvedený žiadateľom po splnení nasledovných podmienok:
- 4.2.1 Predloženie žiadosti o preplatenie finančných prostriedkov – vzor: Príloha č. 1 podpísanej:
- zástupcom vlastníkov a vedúcim technického úseku družstva
- 4.2.2 Ku žiadosti musia byť priložené platné pokladničné doklady o nákupe materiálu, ktoré musia obsahovať všetky náležitosti (dátum, označenie zakúpeného materiálu, príp. DPH).
- 4.3 Pri nákupe materiálu na faktúru, bude táto akceptovaná a preplatená len v prípade, že objednávka na zakúpenie materiálu bola vystavená OSBD Dolný Kubín.
- 4.4 Na základe predchádzajúceho súhlasu schôdze vlastníkov domu je možné z FPÚaO domu uhradiť:
- poštovné pre písomný styk zástupcu vlastníkov, resp. domového výboru vlastníkov s družstvom
 - cestovné zástupcu vlastníkov a členov domového výboru za cesty vykonané na správu družstva za účelom riešenia problémov domu a výberových konaní na zabezpečovanie opráv a údržby domu,
 - nákup kancelárskych potrieb, telefonické výdavky a pod.

Čl. V.

Vykonávanie opráv a údržby bytového fondu formou svojpomocnej údržby

- 5.1 Na základe predchádzajúceho súhlasu schôdze vlastníkov domu je možné vykonať drobné opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a okolia bytového domu svojpomocne. V uznesení zo schôdze musí byť presne špecifikovaná práca alebo činnosť, ktorá sa má vykonať, uviesť vykonávateľa a tiež dohodnúť odmenu za jej vykonanie. V opačnom prípade je nevyhnutné uznesením na schôdzi schváliť výberovú komisiu, ktorá rozhodne o vykonávateľovi a úhrade za vykonanú prácu.
- 5.2. Svojpomocne sa nesmú vykonávať opravy a údržba na vyhradených technických zariadeniach a to na výťahoch, plynoinštalácií, el. inštalácií, bleskozvodoch a STA.

- 5.3. Pred začatím vykonávania prác je vykonávateľ povinný uzatvoriť s OSBD Dolný Kubín dohodu o práci vykonanej mimo pracovného pomeru v súlade so Zákonníkom práce.
- 5.4 Svojpomocné vykonanie opráv sa uskutoční na základe:
- 5.4.1 riadne vyplnenej žiadanky na vykonanie opravy podpísanej zástupcom vlastníkov vzor Príloha č. 2.
- 5.4.2 predloženia Zápisnice zo schôdze vlastníkov v súlade s § 14 „zákona“.
- 5.5 Počas výkonu prác svojpomocnej opravy na spoločných častiach a zariadeniach domu je vykonávateľ povinný:
- 5.5.1 vykonať všetky opatrenia na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci tak, ako to ukladá Zákon č. 124/2006 Z. z. v platnom znení a Vyhláška MPSVaR č. 718/2002 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v platnom znení,
- 5.5.2 vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na zamedzenie vzniku požiaru v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení,
- 5.5.3 prebrať zodpovednosť za prípadné škody, ktoré vzniknú na majetku domu, užívateľov, resp. vlastníkov bytov pri vykonávaní opráv, alebo v priamej súvislosti s vykonanou opravou.
- 5.6 O prevzatí prác musí byť vyhotovený písomný doklad, pripojený k pracovnému výkazu, prípadne zástupcom vlastníkov bytového domu podpísaný preberací protokol o vykonaní prác.
- 5.7. Čitateľne vyplnený pracovný výkaz musí obsahovať:
- súpis vykonaných prác
 - súpis použitého materiálu
 - pracovnú dobu, meno a podpis vykonávateľa
 - dátum vykonania prác
 - podpis prevzatia prác
- 5.8. Na základe splnenia podmienok článku 5.4. tejto smernice a po dohode s vedúcim technického úseku, je možné vyplatiť zálohu na materiál, a to max. vo výške 200,- €. Zálohu je potrebné vyúčtovať v zmysle článku 5.9. tejto smernice v termíne do 30 dní od poskytnutia zálohy. Zálohy poskytnuté v mesiaci december musia byť vyúčtované do 31. 12. príslušného kalendárneho roka. Výber zálohy je potrebné dohodnúť s pokladničkou OSBD minimálne 1 deň vopred.
- 5.9. Finančné prostriedky budú vyplatené na bankový účet uvedený v Žiadosti o preplatenie finančných prostriedkov pri splnení nasledovných podmienok:
- 5.9.1 Predloženie Žiadosti o preplatenie finančných prostriedkov (Príloha č. 1) podpísanej:
- zástupcom vlastníkov
 - vedúcim technického úseku družstva
- 5.9.2 Ku žiadosti musia byť priložené platné pokladničné doklady o nákupe materiálu, ktoré musia obsahovať všetky náležitosti (dátum, označenie zakúpeného materiálu, príp. DPH).
- 5.9.3. Doloženie „Dohody o vykonaní práce“ s podpisom všetkých účastníkov.
- 5.9.4 Preberací protokol podpísaný zástupcom vlastníkov.

ČL VI.

Obmedzenie použitia fondu

- 6.1 Ak prostriedky FPÚaO poklesnú pod hranicu 600 €, čerpanie sa obmedzuje na:

- 6.1.1 paušálne úhrady za starostlivosť o výťahy,
 - 6.1.2 paušálnu úhradu na havarijnú službu,
 - 6.1.3 úhrady za revízie výťahov, elektrických, plynových a protipožiarnych zariadení a bleskozvodov,
 - 6.1.4 odstraňovanie závad vyplývajúcich z revízií.
- 6.2 V prípade zistenia insolventnosti príslušného bytového domu, je vedúca ekonomického úseku povinná bezodkladne upozorniť zástupcu vlastníkov a domový výbor, na vzniknutú situáciu a zároveň predložiť týmto osobám návrh zvýšenia tvorby FPÚaO.
- 6.3 Realizácia investičných akcií väčšieho charakteru musí byť vopred prekonzultovaná s vedúcou ekonomického úseku a vedúcim technického úseku, aby nenastal prípad insolventnosti bytového domu.

Čl. VII. Hospodárenie s FPÚaO

- 7.1 Prostriedky FPÚaO určené na prevádzku domu a bytov, prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí a spoločných zariadení domu vedie správca na osobitných účtoch domov, oddelene od svojich prostriedkov.
- 7.2 Na účte FPÚaO sa eviduje stav a pohyb zdrojov, ich tvorba a čerpanie. Výpis o stave FPÚaO zasiela správca zástupcom vlastníkov vždy za každý kalendárny štvrtrok.
- 7.3 Družstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovanie použitia fondu. Za účelné hospodárenie s prostriedkami na fonde zodpovedá družstvo s príslušným domovým výborom.
- 7.4 Zostatok prostriedkov na fonde evidovaný na 1 byt k termínu prvého prevodu bytu do osobného vlastníctva v zmysle ustanovení zákona č. 42/1991 Zb. a následne „zákona“ v príslušnom bytovom dome je vysporiadaný s užívateľom pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
- 7.5 Každý užívateľ a vlastník bytu má právo nahliadnuť do účtovnej evidencie FPÚaO bytového domu, v ktorom užíva, resp. vlastní byt alebo nebytový priestor, a to do písomných dokladov, resp. cez WEB Domus.
- 7.6 Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 **Záväznosť:** Smernica je záväzná pre všetkých zamestnancov, nájomcov družstevných bytov a vlastníkov bytov spravovaných OSBD Dolný Kubín, na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa § 8 „zákona“.
- 8.2 **Platnosť a účinnosť:** dňom jej schválenia.
- 8.3 **Správca smernice:** vedúca ekonomického úseku.
- 8.4 **Zodpovednosť za kontrolu:** za kontrolu dodržiavania tejto smernice je zodpovedný riaditeľka.
- 8.5 **Sankcie:** nedodržiavanie tejto smernice sa považuje za menej závažné porušenie pracovnej disciplíny.

Prílohy:

- Príloha č. 1 – Žiadosť o preplatenie finančných prostriedkov
- Príloha č. 2 – Žiadanka na vykonanie opráv



OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO DOLNÝ KUBÍN

Zochova 1117/97 026 01 Dolný Kubín

Ž i a d o s ť

o preplatenie finančných prostriedkov v zmysle Smernice OSBD Dolný Kubín č. 17/2002
pre použitie finančných prostriedkov z FPÚaO na drobnú údržbu, opravy a vykonanie
svojpomocnej údržby v bytových domoch spravovaných OSBD Dolný Kubín

Bytový dom č.: ul.: v

1. Súhlas s vyplateným finančnej čiastky € za:

a) nákup materiálu v zmysle čl. IV. smernice

- zástupca vlastníkov bytového domu

Meno a priezvisko: podpis:

b) vykonanie svojpomocnej údržby v zmysle čl. V. smernice

- zástupca vlastníkov bytového domu

Meno a priezvisko: podpis:

2. Vyplatená záloha vo výške € dňa

3. Vyplatenie finančnej čiastky vo výške €,

schválil vedúci tech. úseku OSBD Dolný Kubín, podpis:

4. Podmienkou vyplatenia fin. prostriedkov je doloženie všetkých náležitostí vyplývajúcich
z jednotlivých ustanovení tejto smernice.

5. Finančné prostriedky žiadam vyplatiť na účet č.

Meno a priezvisko: podpis: