

Bytové družstvo Byty Jíchova

PLATEBNÍ ŘÁD

1.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
2.	ZÁKLADNÍ POJMY	3
3.	ZÁKLADNÍ ÚHRADY	5
4.	PLATBY URČENÉ PŘÍMO STANOVAMI DRUŽSTVA	5
5.	ÚVĚROVÝ FOND	5
6.	PLATBY DLOUHODOBÉ ÚDRŽBY, OPRAV A PROVOZU DOMU - FOND PROVOZU A OPRAV	5
7.	ÚHRADA ZA SLUŽBY	5
8.	DALŠÍ PLATBY STANOVENÉ ČLENSKOU SCHŮZÍ	6
9.	USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ	7

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Bytové družstvo Byty Jíchova podle Stanov Bytového družstva Byty Jíchova (dále jen „stanovy“) přijímá a schvaluje tato pravidla pro úhradu nájmů družstevních bytů (příspěvků do fondů družstva), plnění poskytovaných s užíváním bytů, nebytových prostor a dalších plateb členů družstva odsouhlasených členskou schůzí (dále jen „Platební řád“).

2. ZÁKLADNÍ POJMY

- 2.1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu.
- 2.3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (lodžie, komory).
- 2.4. Společné části domu jsou definovány v § 5 odst. 1,2,3 a § 6 Nařízení vlády č.366/2013 Sb. § 5
- (1) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:
- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
 - d) lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z lodžií, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - e) místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
 - f) prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
 - g) dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.
- (2) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- (3) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

§ 6

Společnými částmi domu jsou dále

- a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpuštění (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt,
- d) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- e) osvětlení společných částí,
- f) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- g) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- h) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a výzdoba společných částí domu, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

- 2.5. Uživatelem bytu se rozumí – člen družstva nebo jiný nájemce, s nímž má pronajímatel (družstvo) uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu bytu a dále osoby, které se v bytě s jejich souhlasem zdržují. Uživatelem bytu se rozumí i osoba, která užívá byt bez právního důvodu.

Poznámka: je povinností oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu/správcovské firmě. Pokud se tak neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinnosti člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.

- 2.6. Pro rozúčtování nákladů na vytápění podle vyhlášky č.269/2015 Sb. (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům) se bude postupovat podle přílohy č. 1 bod 2 c) části A k této vyhlášce: V zúčtovací jednotce, ve které mají byty srovnatelný počet místností, velikost, uspořádání a podíl nevytápěných prostor, je možné pro rozúčtování základní složky nákladů na vytápění uplatnit jejich podlahovou plochu.

- 2.7. Pro účely vyhlášky č.269/2015 Sb. (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům) se rozumí podlahovou plochou podlahová plocha místností bytu kromě balkonů a lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem; nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků, tj. výměra 97,9 m².

- 2.8. Podlahovou plochu bytu v jednotce podle § 3 odst 1. Nařízení vlády č.366/2013 Sb. (o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím) tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu, jakož i

plochy komor a část společných prostor pro zřízení "předchodbičky (2,5 m²)". Pokud do jednotlivých komor je vstup přes společný prostor určený pro vstup do těchto komor, do podlahové plochy jednotlivých bytů se započítává 1/2 tohoto prostoru (0,9 m²).

3. ZÁKLADNÍ ÚHRADY

3.1. Členové družstva jsou povinni hradit:

- a) platby určené přímo stanovami družstva,
- b) platby úvěrového fondu,
- c) příspěvky do fondu údržby a oprav,
- d) úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“),
- e) další platby stanovené členskou schůzí.

4. PLATBY URČENÉ PŘÍMO STANOVAMI DRUŽSTVA

4.1. Platby určené přímo stanovami družstva jsou uvedeny v čl. 2.2., 2.4., 2.7., 9.4. a 9.5. Stanov družstva.

5. ÚVĚROVÝ FOND

- 5.1. Úvěrový fond je tvořen splátkami členů družstva, kteří neuhradili svůj členský vklad najednou anebo uhradili jen část členského vkladu a podílejí se na splácení úvěru.
- 5.2. Prostředky tohoto fondu je možno použít pouze na splácení úvěru družstva, kterým byla zaplacená část kupní ceny za objekt vč. pozemků.
- 5.3. Splátky do úvěrového fondu (resp. výpočet jejich výše) a termíny splatnosti jistiny a úroku z úvěru určuje představenstvo družstva.
- 5.4. Členové družstva, kteří splatili další členský vklad v plné výši, splátky do úvěrového fondu neplatí.

6. PLATBY DLOUHODOBÉ ÚDRŽBY, OPRAV A PROVOZU DOMU - FOND PROVOZU A OPRAV

- 6.1. Každý člen družstva je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu údržby a oprav, který je stanoven jako násobek m² započitatelné plochy bytu a částky určené usnesením členské schůze.
- 6.2. Příspěvek do fondu údržby a oprav má charakter dlouhodobé zálohy.
- 6.3. Zůstatek fondu údržby a oprav se družstevníkům po skončení roku nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.
- 6.4. Nájem z pronájmu garáží je součástí fondu provozu a oprav.

7. ÚHRADA ZA SLUŽBY

7.1. Družstvo zajišťuje tyto služby:

- a) dodávku tepla (ÚT),
- b) centralizované poskytování teplé vody (TUV),
- c) dodávku vody (SV) a odvádění odpadních vod,
- d) úklid společných částí domu,
- e) osvětlení společných prostor v domě a vstupních prostor do jednotlivých vchodů

- f) odvoz komunálního odpadu
- g) odvoz velkoobjemového odpadu (bude-li sjednáno)

Členská schůze může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v objektu.

7.2. Měsíční zálohy na služby (odvoz odpadu, úklid společných částí a spotřebu společné elektřiny) se hradí podle počtu nahlášených osob bydlících v bytové jednotce.

Informace o aktuální výši měsíční zálohy poskytne představenstvo BD.

- 7.3. Každý člen, nečlen družstva (nájemník) i uživatel bytu je povinen hradit měsíčně zálohu na služby. Výše záloh na služby bude vždy stanovena tak, aby pokryla předpokládané náklady na služby v zúčtovacím roce. Výše záloh může být navýšena o 10 % jako rezerva. Při zvýšení ceny dodavatelské služby v průběhu kalendářního roku může být změna záloh na služby během kalendářního roku provedena i opakovaně.
- 7.4. Vzhledem k nutnosti v krátké době reagovat na změny cen za služby (teplo a teplá voda, studená voda, úklid, společná elektřina a odpad) je oprávněno stanovit výši záloh představenstvo družstva.
- 7.5. Služby jsou hrazeny zálohově a jsou zúčtovány jednou ročně v termínu stanoveném obecně závaznými předpisy. Přepłatky budou členům družstva vráceny do termínu stanoveného obecně závaznými předpisy, ve stejné lhůtě jsou členové družstva povinni zaplatit případné nedoplatky. Způsob platby je složenkou nebo platebním příkazem na účet družstva.
- 7.6. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je prováděn dle platné a účinné právní úpravy.
- 7.7. V případě, kdy není způsob rozúčtování jednotlivých služeb řešen obecně závazným právním předpisem je prováděno rozúčtování:
- 7.7.1. Úklid – dle počtu osob v bytě
 - 7.7.2. Společná elektřina – dle počtu osob v bytě
 - 7.7.3. Odpad – dle počtu osob v bytě
- 7.8. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb může být změněn rozhodnutím členské schůze nebo obecně závazným právním předpisem.

8. DALŠÍ PLATBY STANOVENÉ ČLENSKOU SCHŮZÍ

- 8.1. Členové družstva jsou povinni zaplatit družstvu poplatky za administrativní úkony a poplatky za porušení povinností, které jsou uvedeny v příloze k Platebnímu řádu. Tato příloha závazně stanoví specifikaci administrativních úkonů Družstva, za něž se poplatky vybírají a výši jednotlivých poplatků. Stejně tak stanoví povinnosti, při jejichž porušení je Družstvo vyměřit peněžitou sankci a výši této peněžité sankce.
- 8.2. Uhrazené poplatky za administrativní úkony a poplatky za porušení povinností stanovených Stanovami, interními předpisy jsou součástí fondu provozu a oprav.
- 8.3. Bližší specifikace při placení poplatků za administrativní úkony a poplatků za porušení povinností dle Stanov, interních předpisů vymezuje příloha k Platebnímu řádu
- 8.4. Členská schůze může usnesením rozhodnout o dalších platbách.

9. USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

- 9.1. Účetním obdobím je kalendářní rok.
- 9.2. **Příspěvek do fondu údržby a oprav je splatný spolu se splátkou do úvěrového fondu a zálohami za služby v jedné částce vždy nejpozději do posledního dne v běžném měsíci (Platba musí být připsána na účet družstva nejpozději poslední pracovní den v měsíci). Stanovený způsob platby je sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO) nebo platebním příkazem na účet družstva**
- 9.3. V případě opožděného zaplacení některé z plateb je člen družstva povinen zaplatit poplatek z prodlení, příp. úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
- 9.4. Tento Platební řád je závazný pro členy družstva, .
- 9.5. Tento Platební řád je interním dokumentem, který je vyvěšen na webových stránkách Družstva a je určen pouze pro interní potřeby Bytového družstva Byty Jíchova.
- 9.6. Bez písemného souhlasu představenstva družstva není dovoleno Platební řád zveřejňovat, umisťovat na www.stranky ani jinak dále šířit.
- 9.7. Platební řád nabude účinnosti dnem jeho schválení členskou schůzí.
- 9.8. **Tento Platební řád byl přijat a schválen členskou schůzí Bytového družstva Byty Jíchova dne 15. 6. 2022 .**

Příloha platebního řádu – odkaz na ceník