

Platební řád Bytového družstva Chabařovická 1321 – 1326

Bytové družstvo Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8 (dále jen družstvo) podle Stanov Bytového družstva Chabařovická 1321 – 1326 přijímá a schvaluje tato pravidla pro úhradu plateb členů družstva (dále jen „Platební řád“). Konkrétní výše příspěvků do jednotlivých fondů bude vždy představenstvem předložena členské schůzi k rozhodnutí:

Článek 1.

Úvodní ustanovení

Výklad pojmů:

- 1) **Družstvo** – právnická osoba Bytové družstvo Chabařovická 1321 – 1326, IČO 25716298, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu Dr, vložce č. 4375, se sídlem Chabařovická 1326, 182 00 Praha 8.
- 2) **Člen družstva I** – člen družstva, který má v nájmu družstevní byt, tj. nemá byt převedený do svého vlastnictví.
- 3) **Člen družstva II** – člen družstva, který nemá v nájmu družstevní byt, tj. má byt převedený do svého vlastnictví.
- 4) **Člen družstva** (bez označení) – je člen družstva bez ohledu na to, jestli je nájemcem družstevního bytu nebo ne.
- 5) **Družstevní byt** – byt, který má v nájmu člen družstva I.
- 6) **Nájemce prostoru** – nájemce bytu anebo nebytového prostoru, který není členem družstva.
- 7) **Účet družstva** – ke dni účinnosti tohoto Platebního řádu účet družstva založený u Komerční banky a.s., č. účtu 27-4599640247/0100.
- 8) **Započitatelná plocha družstevního bytu** je půdorysná plocha všech místností bytu včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu i mimo byt, jehož je člen družstva I nájemcem, příp. by byl nájemcem, kdyby nebyl byt převeden do vlastnictví tohoto člena, příp. jeho předchůdce (člen družstva II). Tato započitatelná plocha je stanovena v Prohlášení vlastníka.
- 9) **Prohlášení vlastníka** – dokument o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, jímž je v objektu Chabařovická 1321 – 1326 vč. pozemků, vymezeno celkem 190 samostatných jednotek.
- 10) **Jednotka** vymezená v Prohlášení vlastníka – byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- 11) **Místnost** je prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi. Místností je tedy i komora, chodba užívaná s bytem (uzavřené obvodovými stěnami a jsou-li uzamykatelné) nacházející se mimo byt.
- 12) **Společenství vlastníků** - právnická osoba vykonávající ze zákona správu objektu Chabařovická 1321 – 1326, rozděleného na jednotky.
- 13) **Platební řád společenství** – dokument odsouhlasený shromážděním vlastníků, ve kterém jsou určeny platební povinnosti vlastníků.

- 14) **Rozpis úhrad a Evidenční list** – dokumenty stanovující konkrétní výši plateb jednotlivým členům družstva dle pravidel schválených tímto platebním řádem.
- 15) **Správní firma** – firma, která je smluvně družstvem pověřena některými činnostmi vlastníka objektu. Ke dni účinnosti tohoto Platebního řádu je to firma: JUDr. Hana Slabá, Provoz a správa nemovitostí, Bínova 532, 182 00 Praha 8.

Článek 2.

Členové družstva jsou povinni hradit:

A) Příspěvky do těchto fondů:

1. **Úvěrový fond** – hradí pouze členové družstva I, kteří dosud svůj podíl na úvěrech družstva nesplatili.
2. **Fond plateb ve prospěch společenství vlastníků jednotek** - hradí pouze členové družstva I.
3. **Fond údržby** - hradí pouze členové družstva I.
4. **Provozní fond** - hradí všichni členové družstva.
5. **Fond odměn** – hradí všichni členové družstva.

B) Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“).

C) Další platby stanovené členskou schůzí.

A) Příspěvky do těchto fondů

1. Úvěrový fond (ad 2/A/1)

- a) Do úvěrového fondu jsou povinni přispívat členové družstva I, kteří nezaplatili celý svůj podíl na úvěrech družstva.
- b) Prostředky tohoto fondu je možno použít pouze na splácení úvěrů družstva.
- c) Výši splátek a lhůty splácení určí představenstvo v návaznosti na smlouvy o úvěrech.
- d) Podíl člena družstva I na úvěru byl vypočten dle následujícího vzorce: nesplacený zůstatek úvěrů družstva k datu určeném představenstvem po dohodě s bankovním ústavem byl vydělen součtem m² družstevních bytů v objektu Chabařovická 1321 – 1326 a vynásoben celkovou plochou m² bytu člena družstva I. Měsíční splátka člena družstva I na úvěru družstva je vynásobena procentem podílu družstevníka na celkové dlužné částce. Procento podílu se určí ke dni účinnosti tohoto platebního řádu a znovu po každé mimořádné splátce úvěru zaplacené družstvem bankovnímu ústavu.
- e) Mimořádnou splátku úvěru je člen družstva I oprávněn zaplatit družstvu jedině po souhlasu představenstva, které tento souhlas udělí v návaznosti na dohodu s bankovním ústavem o možnosti zaplacení mimořádné splátky a termínu jejího zaplacení.
- f) Splacením úvěrů příslušnému peněžnímu ústavu a vyrovnáním pohledávek se všemi družstevníky, kteří se na úvěru a jeho splácení podíleli, tento fond zaniká

2. Fond plateb ve prospěch společenství vlastníků jednotek (ad 2/A/2)

- a) Každý družstevní byt, jehož je člen družstva I nájemcem, je zároveň jednotkou zapsanou v Prohlášení vlastníka. Vlastníkem této jednotky je družstvo, které je rovněž z titulu vlastnictví bytů v objektu Chabařovická 1321 - 1326 členem Společenství vlastníků jednotek domu Chabařovická 1321 - 1326, Praha 8. Pravidla pro přispívání na náklady na správu domu, schválená shromážděním vlastníků, je družstvo jako jeden z vlastníků povinno dodržovat.
- b) Každý člen družstva I, je proto povinen hradit družstvu veškeré platby ve stejné výši, v jaké je družstvo povinno za předmětný byt hradit společenství vlastníků.
- c) Bližší podrobnosti stanoví Platební řád společenství. Členové družstva II tyto platby nehradí.
- d) Prostředky tohoto fondu je možno použít pouze k úhradě plateb, které je družstvo povinno jako vlastník jednotky hradit společenství vlastníků za své jednotky.

3. Fond údržby (ad 2/A/3)

- a) Každý člen družstva I je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu údržby, který je stanoven jako násobek m² započitatelné plochy bytu a částky určené členskou schůzí.
- b) Členové družstva II tyto platby nehradí.
- c) Z fondu údržby jsou hrazeny veškeré náklady družstva související s vlastnictvím bytů užívaných členy družstva I, tj. zejména daň z nemovitostí, náklady na údržbu a opravy družstevních bytů, k nimž je družstvo dle stanov povinno, příp. jejich modernizaci apod.
- d) Ke dni účinnosti tohoto Platebního řádu činí příspěvek 1,- Kč/m² započitatelné plochy družstevního bytu měsíčně.

4. Provozní fond (ad 2/A/4)

- a) Každý člen družstva je povinen hradit měsíčně příspěvek do provozního fondu, včetně členů – vlastníků, který je stanoven jako paušální částka pro každou jednotku ve stejné výši.
- b) Z provozního fondu jsou hrazeny veškeré náklady družstva, pro jejichž úhradu nejsou stanoveny jiné fondy družstva., tj. zejména náklady na zařízení a provoz kanceláře družstva, náklady spojené s vedením bankovních účtů, náklady na správní činnost a vedení účetnictví, náklady na právní služby, náklady na jednotky užívané osobami, jež nejsou členy družstva, vypořádací podíly členů družstva při ukončení jejich členství.
- c) Do provozního fondu byl převeden zůstatek fondu oprav za období do vzniku společenství vlastníků.
- d) Z provozního fondu jsou hrazeny závazky družstva, vyplývající se Smluv o výkonu funkce členů orgánů družstva.
- e) Rozhodnutím členské schůze ze dne 21. 5. 2019 činí příspěvek měsíčně 125,- Kč na každou jednotku.

5. Fond odměn (ad 2/A/5)

- a) Členové představenstva a kontrolní komise mají nárok na odměnu za svoji činnost pro družstvo. Za tím účelem se zřizuje fond odměn.
- b) Každý člen družstva, vč. členů – vlastníků, je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu odměn, který je stanoven jako paušální částka pro každou jednotku ve stejné výši.
- c) O výši celkové odměny pro členy představenstva, pro členy kontrolní komise a o odměně pro další členy družstva za mimořádné práce a služby pro družstvo rozhoduje členská schůze. O výši odměny pro jednotlivé členy představenstva rozhoduje představenstvo. O výši odměny pro jednotlivé členy kontrolní komise rozhoduje kontrolní komise.
- d) Pokud příspěvky členů družstva do fondu odměn nestačí na krytí celkových nákladů na odměny, je fond odměn doplněn ziskem daného roku. Rozhodnutím členské schůze ze dne 21. 5. 2019 činí příspěvek měsíčně 7,- Kč na každou jednotku.

B) Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu - služby (ad 2/B)

- a) Každý člen družstva I je povinen hradit zálohy za služby, jejichž dodání zajišťuje Společenství vlastníků. Ke dni účinnosti tohoto Platebního řádu jsou zajišťovány tyto služby:
 - dodávka tepla (ÚT),
 - centralizované poskytování teplé vody (TUV),
 - dodávka vody (SV) a odvádění odpadních vod,
 - provoz výtahu,
 - úklid společných částí domu, chodníku a kontejnerového stání,
 - osvětlení společných prostor v domě a
 - odvoz komunálního odpadu.
- b) Služby jsou zúčtovány jednou ročně vždy do 30. 4. následujícího roku. Přeplatky budou členům družstva I vráceny do 31. 8. následujícího roku, ve stejné lhůtě jsou členové družstva I povinni

zaplatit případné nedoplatky. Způsob platby je složenkou nebo platebním příkazem na účet družstva.

- c) Výši záloh určují obecně závazné předpisy a Platební řád společenství vlastníků.
- d) Zálohy za služby zaplacené členem družstva I na účet družstva je družstvo povinno převést na účet společenství vlastníků, které tyto služby zajišťuje.
- e) Způsob rozúčtování jednotlivých služeb a další podrobnosti jsou stanoveny v Platebním řádu společenství vlastníků.
- f) Představenstvo družstva má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Zejména jde o případy nízké stanovených záloh vedoucích k vysokým nedoplatkům u některých bytových jednotek. Oprávněným důvodem je i rozhodnutí výboru společenství vlastníků zvýšit měsíční zálohy, které je družstvo povinno převést na účet SVJ.
- g) Do dne účinnosti tohoto Platebního řádu, příp. do dne účinnosti Platebního řádu společenství, platí dosavadní pravidla.

C) Další platby stanovené členskou schůzí (ad 2/C)

- a) Členská schůze má právo stanovit členům družstva – nájemcům družstevních bytů a členům družstva bez nájmu družstevního bytu další platby.
- b) Tyto další platby stanovené členskou schůzí jsou splatné v termínu určeném členskou schůzí, způsob platby je složenkou nebo platebním příkazem na účet družstva.
- c) Ke dni účinnosti tohoto platebního řádu se schvalují tyto platby:
 - za přechod členského podílu 500,- Kč,
 - za převod členského podílu u osob blízkých v prvním pořadí 500,- Kč,
 - převod členského podílu u osob žijících ve společné domácnosti s převodcem 500,- Kč,
 - za převod členského podílu ostatním osobám 1 500,- Kč
 - měsíční příspěvek na administrativní náklady spojené se zasíláním korespondence na adresu mimo objekt Chabařovická 1321 – 1327 40,- Kč.
- d) Měsíční příspěvek na administrativní náklady spojené se zasíláním korespondence na adresu mimo objekt Chabařovická 1321 – 1326 jsou povinni hradit všichni členové družstva, kteří nahlásí svoji doručovací adresu mimo objekt Chabařovická 1321 – 1326. Tento příspěvek není zúčtovatelný a stává se příjmem provozního fondu. Člen družstva je povinen tento příspěvek hradit po celou dobu, co jeho požadavek na doručování korespondence mimo objekt Chabařovická 1321 - 1326 trvá.

Článek 3. Ustanovení obecná

1. Příspěvky do fondů, záloha na služby a měsíční příspěvek na administrativní náklady spojené se zasíláním korespondence na adresu mimo objekt Chabařovická 1321 – 1327 jsou splatné v jedné částce vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Způsob platby je sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO) nebo platebním příkazem na účet družstva.
2. Konkrétní výše plateb jednotlivých členů družstva dle pravidel schválených tímto platebním řádem je stanovena v evidenčním listu nebo v rozpisu úhrad, který každý člen družstva obdrží přede dnem splatnosti první úhrady dle tohoto Platebního řádu a při každé změně výše úhrad.
3. Zůstatek fondů se družstevníkům po skončení roku nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.
4. Čerpání prostředků z fondu údržby, provozního fondu a fondu odměn bude po skončení kalendářního roku podrobně zveřejněno v rámci účetní závěrky daného roku.
5. Výše příspěvků může být každoročně valorizována k 1. 5. daného roku dle inflace za předcházející rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. O možnosti využití valorizace v daném roce rozhoduje představenstvo, které své rozhodnutí o valorizaci zveřejní vždy nejpozději do 1.3 kalendářního roku, jehož se valorizace týká.

6. V případě opožděného zaplacení některé z plateb je člen družstva povinen zaplatit úrok z prodlení v zákonem stanovené výši (repo sazba stanovená Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšená o 8 procentních bodů). Ke dni účinnosti tohoto platebního řádu činí roční úrok z prodlení 8,05%.
7. Účetním obdobím je kalendářní rok.
8. Členům družstva, kteří hradí platby družstvu inkasem (SIPO), bude ode dne účinnosti tohoto Platebního řádu provedena změna výše plateb správně firmou.
9. Členové družstva, kteří hradí platby přímo na účet družstva, jsou povinni si změnu výše plateb zajistit sami.

Článek 4. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Text Platebního řádu byl přijat a schválen členskou schůzí družstva konanou dne 31. května 2016 a výše plateb členů družstva do fondu údržby, provozního fondu a fondu odměn na členské schůzi dne 21. května 2019.

Za představenstvo družstva:

Michal Vítek, v.r.
.....
místopředseda představenstva

Ing. Oldřich Kuchař, v.r.
.....
předseda představenstva