1. **PLATEBNÍ ŘÁD**
2. **Bytového družstva Zahradní město**
3. **Brandýs nad Labem**



[Úvodní ustanovení 3](#_Toc444026222)

[Základní pojmy 3](#_Toc444026223)

[Základní úhrady 3](#_Toc444026224)

[Platby určené přímo stanovami družstva 3](#_Toc444026225)

[Úvěrový fond 4](#_Toc444026226)

[Fond provozu a oprav 4](#_Toc444026227)

[Úhrada za služby 5](#_Toc444026228)

[Další platby stanovené členskou schůzí 6](#_Toc444026229)

[Způsob a evidence provádění výběrů dodavatelů zboží a poskytování služeb 6](#_Toc444026230)

[Ustanovení závěrečná 6](#_Toc444026231)

# Úvodní ustanovení

* 1. Bytové družstvo Zahradní město Brandýs nad Labem (dále jen BDZM) podle Stanov BDZM (dále jen „stanovy“) přijímá a schvaluje tato pravidla pro úhradu nájmů družstevních bytů (příspěvků do fondů družstva), plnění poskytovaných s užíváním bytů a dalších plateb členů družstva odsouhlasených členskou schůzí. Nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytů nečlenů družstva (nájemníků).
  2. (dále jen „Platební řád “).

# Základní pojmy

* 1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
  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 ani společné části domu.
  3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (balkony, terasy, komory, sklepní kóje).
  4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, prádelny, garáže, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny.
  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.
  6. Započitatelná plocha bytu je celková plocha místností v bytě užívaných výhradně nájemcem bytu a dále plochy ostatních prostorů užívaných výhradně nájemcem bytu (např. balkony, sklepy, terasy a garáže atd.).
  7. Podlahová plocha bytu je plocha místnosti nebo souboru místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

# Základní úhrady

* 1. Členové družstva jsou povinni hradit:

1. platby určené přímo stanovami družstva (zápisné, základní členský vklad, další členský vklad),
2. platby úvěrového fondu,
3. příspěvky do fondu údržby a oprav,
4. úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“),
5. další platby stanovené členskou schůzí.
   1. Nečlenové družstva (nájemníci) jsou povinni hradit:
6. nájemné,
7. úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“),

# Platby určené přímo stanovami družstva

* 1. Platby určené přímo stanovami družstva jsou zápisné, základní členský vklad, další členský vklad.
  2. Výše a splatnost zápisného, základního členského vkladu a další majetkové účasti jsou dány Stanovami.
  3. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na koupi bytového domu a na koupi pozemku.
  4. Evidence dalšího členského vkladu:

1. Další členský vklad eviduje představenstvo BDZM prostřednictvím správní firmy
2. Další členský vklad je evidován jednotlivě na každého člena bytového družstva a to dle jednotlivých bytových i nebytových prostor užívaných členem bytového družstva
   1. Výši dalšího členského vkladu (další majetkové účasti) a způsob platby určuje členská schůze

# Úvěrový fond

* 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.
  2. Prostředky tohoto fondu se použijí pouze na splácení úvěru družstva, kterým byla zaplacena část kupní ceny za objekt vč. pozemků.
  3. Splátky do úvěrového fondu (resp. výpočet jejich výše) a termíny splatnosti jistiny a úroku z úvěru určuje představenstvo družstva.
  4. Stanovený způsob platby je převodem z účtu plátce, případně sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO).
  5. Členové družstva, kteří splatili další členský vklad v plné výši, splátky do úvěrového fondu neplatí.

# Fond provozu a oprav

* 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 členskou schůzí.
  2. Z fondu údržby a oprav jsou hrazeny veškeré náklady družstva kromě úhrady kupní ceny za technologický celek, splátek úvěru.
  3. 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 běžného měsíce. Stanovený způsob platby je převodem z účtu plátce, případně sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO).
  4. Příspěvek do fondu údržby a oprav má charakter dlouhodobé zálohy.
  5. Zůstatek fondu údržby a oprav se družstevníkům po skončení roku nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.
  6. Ke dni schválení tohoto platebního řádu je vybíráno nájemné stanovené předchozím vlastníkem domu. Termín hrazení nájemného formou příspěvků do fondu oprav a do fondu odměn bude stanoven představenstvem družstva v návaznosti na převzetí domu od předchozího vlastníka a vyhotovení nových nájemních smluv na nájem družstevních bytů.

# Úhrada za služby

* 1. Služby související s užíváním bytu jsou teplo (ÚT), teplá voda (TUV), studená voda (SV), úklid společných částí domu (ostatní služby), společná elektřina a společná televizní anténa (STA). Členská schůze může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v objektu.
  2. 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. Při zvýšení ceny dodavatelské služby v průběhu kalendářního roku může být změna záloh na služby během kalendářního roku provedena i opětovně.
  3. Ke dni schválení tohoto platebního řádu je výše záloh za služby stanovena rozhodnutím představenstva BDZM. Tato výše záloh platí do doby, než představenstvo BDZM družstva rozhodne o nové výši.
  4. Záloha na služby je splatná spolu s ostatními měsíčními opakujícími se platbami v jedné částce vždy nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Stanovený způsob platby je převodem z účtu plátce, případně sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO).
  5. Služby jsou hrazeny zálohově a jsou zúčtovány jednou ročně v termínu stanoveném obecně závaznými předpisy. Přeplatky 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.
  6. Vzhledem k nutnosti v krátké době reagovat na změny cen za služby (teplo a teplá voda, studená voda, úklid, společná elektřina, výtahy a odpad) je oprávněno stanovit výši záloh představenstvo družstva.
  7. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je prováděn dle platné a účinné právní úpravy.
  8. V případě, kdy není způsob rozúčtování jednotlivých služeb řešen obecně závazným právním předpisem je prováděno rozúčtování:
     1. Úklid –poměrnou částí nákladů na každou bytovou jednotku.
     2. Společná elektřina – dle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých nájemních bytech (jednotkách)
  9. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb může být změněn rozhodnutím členské schůze nebo obecně závazným právním předpisem.

# Další platby stanovené členskou schůzí

* 1. Členská schůze má právo stanovit členům družstva další platby.
  2. Platby za povolení podnájmu je člen družstva povinen uhradit v souladu s rozhodnutím členské schůze ze dne 25.4.2022 a to ve výši 3000 Kč za každý nově povolený podnájem (nový podnájem a při změně nájemníka) a dále 1000 Kč každý kalendářní rok za prodloužení stávajícího povolení nájmu. (
  3. Poplatek dle bodu 1.22 se nehradí v případě nájmu rodinným příslušníkům v souladu s § 22 a navazujícími paragrafy občanského zákoníku.

# Způsob a evidence provádění výběrů dodavatelů zboží a poskytování služeb

* 1. Představenstvo BDZM a správní firma je oprávněna zadat drobné zakázky na pořízení materiálu do   10 000 Kč bez DPH a na poskytnutí služeb do výše 25 000 Kč bez DPH, a to bez provedení výběrového řízení za dodržení principů efektivnosti, účelnosti a hospodárnosti s dodržením ceny v místě a čase obvyklé.
  2. Zakázky převyšující částky uvedené v odstavci 1.39 musí být zadány až po provedení výběrového řízení – průzkumu trhu. V rámci provádění průzkumu trhu musí být zjištěny minimálně tři cenové nabídky. O tomto musí být proveden písemný záznam, který bude obsahovat základní údaje o zakázce a zjištěných informacích včetně splnění požadovaných kritérií, cenových nabídek a uvedení rozhodnutí a zdůvodnění výběru nejvhodnější cenové nabídky za dodržení všech požadavků na kvalitu a požadované vlastnosti dodávaného materiálu nebo služby.
  3. Je povinností představenstva BDZM a správní firmy vybrat vždy dodavatele zboží nebo poskytovatele služby efektivně, účelně a hospodárně za dodržování všech základních principů s péčí řádného hospodáře.
  4. Zadání zakázek v souladu s odstavcem 1.39 musí schválit minimálně jeden z členů představenstva BDZM. Zakázky v souladu s odstavcem 1.40 musí být schváleny minimálně dvěma členy představenstva BDZM a to uvedením jejich podpisu na Záznamu o provedení a vyhodnocení výběrového řízení - průzkumu trhu.
  5. K provedení průzkumu trhu mohou být využity veškeré dostupné zdroje informací (letáky, ceníky firem, webové stránky, webové aplikace – [www.epoptavka.cz](http://www.epoptavka.cz), [www.aaapoptavka.cz](http://www.aaapoptavka.cz) apod.)
  6. Veškeré záznamy o provedených výběrech dodavatelů musí být uloženy v kanceláři BDZM a to minimálně po dobu platnosti smluv nebo 5 let po ukončení smluvního vztahu.
  7. K dodržování uvedených povinností je správní firma smluvně zavázána.
  8. Veškeré zakázky musí být pořizovány v souladu s platnou legislativou a to především vzhledem k Zákonu o veřejných zakázkách.

# Ustanovení závěrečná

* 1. Účetním obdobím je kalendářní rok.
  2. Tento Platební řád je závazný pro členy družstva a dále nájemce, s nimiž má pronajímatel (družstvo) uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu bytu a dále osoby, které se v bytě s jejich souhlasem zdržují.
  3. Tento Platební řád je závazný i pro uživatele bytu.
  4. V případě opožděného zaplacení některé z plateb je člen, nečlen družstva (nájemník) i uživatel bytu povinen zaplatit poplatek z prodlení, příp. úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
  5. Tento Platební řád je interním dokumentem a je určen pouze pro interní potřeby Bytového družstva Zahradní město Brandýs nad Labem.
  6. Bez písemného souhlasu představenstva družstva není dovoleno Platební řád zveřejňovat, umisťovat na webové stránky ani jinak dále šířit.
  7. Platební řád nabude účinnosti dnem jeho schválení členskou schůzí.
  8. **Tento Platební řád byl přijat a schválen členskou schůzí Bytového družstva Zahradní město Brandýs nad Labem dne 25. dubna 2022.**

Za představenstvo Bytového družstva Zahradní město

Brandýs nad Labem

Ing. Zdeněk Šifalda Stanislava Fišerová Monika Dobíhalová

Předseda představenstva místopředseda představenstva člen představenstva