

Platební řád Společenství vlastníků

Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8

Společenství vlastníků Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8 podle Stanov Společenství vlastníků Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8, přijímá a schvaluje tato pravidla pro úhradu plateb vlastníků (příspěvků do fondů), plnění poskytovaných s užíváním jednotek a dalších plateb odsouhlasených shromážděním vlastníků (dále jen „Platební řád“):

Článek 1. Úvodní ustanovení

Výklad pojmů:

1. **Společenství vlastníků** - právnická osoba vykonávající ze zákona správu objektu Chabařovická 1321 – 1326 rozděleného na jednotky.
2. **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.
3. **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.
4. **Podlahová plocha** je plocha jednotky stanovená v Prohlášení vlastníka.
5. **Rozpis úhrad** – dokument stanovující konkrétní výši plateb jednotlivým vlastníkům dle pravidel schválených tímto platebním řádem.
6. **Správní firma** – firma, která je smluvně společenstvím vlastníků pověřena některými činnostmi za společenství. Ke dni účinnosti tohoto Platebního řádu je to firma: JUDr. Hana Slabá, Provoz a správa nemovitostí, Bínova 532, 182 00 Praha 8.

Článek 2.

Vlastníci jsou povinni hradit tyto platby:

1. příspěvky do fondu oprav,
2. příspěvky do fondu odměn,
3. příspěvky do režijního fondu,
4. úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále jen „úhrada za služby“),
5. další platby stanovené shromážděním vlastníků.

Článek 3. Fond oprav

1. Každý vlastník je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu oprav, který je stanoven jako násobek m² podlahové plochy jednotky a částky určené shromážděním vlastníků.

2. Z fondu oprav jsou hrazeny veškeré náklady společenství kromě odměn funkcionářům společenství a nákladů hrazených z režijního fondu.

3. Rozhodnutím Shromáždění vlastníků dne 11. 6. 2019 činí příspěvek 18,- Kč/m² měsíčně na jednotku.

Článek 4. Fond odměn

1. Funkcionáři společenství, mají nárok na odměnu za svoji činnost pro společenství. Za tím účelem se zřizuje fond odměn.
2. Každý vlastník je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu odměn paušálem stanoveným pro každou jednotku ve stejné výši. Z fondu odměn jsou vypláceny odměny funkcionářů společenství.
3. Roční výše odměn vyplacených funkcionářům společenství je daná výší předepsaného příspěvku do fondu odměn za kalendářní rok. V případě, že bude funkcionářům schválena shromážděním vlastníků mimořádná odměna, na kterou nebude ve fondu odměn dostatek finančních prostředků, budou tyto finanční prostředky převedeny do fondu odměn z režijního fondu.
4. Rozhodnutím Shromáždění vlastníků dne 11. 6. 2019 činí příspěvek měsíčně 170,- Kč na každou jednotku.

Článek 5. Režijní fond

1. Příspěvky do režijního fondu jsou povinni hradit všichni vlastníci paušálem stanoveným pro každou jednotku ve stejné výši. Z režijního fondu jsou hrazeny náklady vlastní správní činnosti kromě odměn funkcionářů společenství (s výjimkou čl. 4 bodu 4).
2. Náklady vlastní správní činnosti jsou zejména:
 - a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, telefony,
 - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
 - f) náklady na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti
3. Rozhodnutím Shromáždění vlastníků dne 11. 6. 2019 činí příspěvek měsíčně 300,- Kč na každou jednotku.

Článek 6. Úhrada za služby

1. Společenství zajišťuje tyto služby:
 - a) dodávku tepla (teplo),
 - b) centralizované poskytování teplé vody (teplá voda),
 - c) dodávku vody a odvádění odpadních vod (studená voda),
 - d) provoz výtahu (výtah),
 - e) úklid společných částí domu, chodníku a kontejnerového stání (úklid),
 - f) osvětlení společných prostor v domě (společná elektřina) a
 - g) odvoz komunálního odpadu (odpad).

Společenství může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v objektu.

2. Každý vlastník je povinen hradit měsíčně zálohu na služby. Výši záloh určují obecně závazné předpisy.
3. Výbor má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

4. Služby jsou hrazeny zálohově a jsou zúčtovány jednou ročně vždy do 30. 4. následujícího roku. Přepłatky budou vlastníkům vráceny do 31. 8. následujícího roku, ve stejné lhůtě jsou vlastníci povinni zaplatit případné nedoplatky. Způsob platby je složenkou nebo platebním příkazem na účet společenství.
5. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je stanoven takto:

Teplo - poměrně, a to 50% celkových nákladů na teplo podle započitatelné podlahové plochy (základní složka) a 50% nákladů na teplo podle naměřené spotřeby na měřidlech.

Teplá voda - poměrně, a to 30% celkových nákladů na ohřev vody podle podlahové plochy (základní složka) a 70% nákladů na ohřev vody podle naměřené spotřeby na měřidlech.

Studená voda – poměrně dle naměřené spotřeby na vodoměrech.

Výtah - podle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých nájemních jednotkách.

Úklid - podle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých nájemních jednotkách.

Společná elektřina – podle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých nájemních jednotkách.

Odpad - podle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých nájemních jednotkách.
6. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb může být změněn usnesením shromáždění vlastníků nebo obecně závazným právním předpisem.

Článek 7.

Stanovení nákladů na služby

1. Náklady na teplo tvoří cena uhrazená společenstvím dodavateli.
2. Náklady na teplou vodu tvoří cena uhrazená společenstvím dodavateli.
3. Náklady na studenou vodu tvoří cena uhrazená společenstvím dodavateli.
4. Do nákladů na provoz výtahu se zahrnují náklady na:
 - a) spotřebu elektrické energie na provoz výtahu,
 - b) revize a povinné periodické prohlídky výtahu,
 - c) mazání výtahu, vč. mazacích tuků a olejů,
 - d) vyprošťování osob z výtahu,
 - e) údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
 - f) čištění šachty a šachetní prohlubně,
 - g) vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty,
 - h) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
 - i) opravy svítidel v kabině, vč. výměn žárovek,
 - j) výměnu rozbitých skel a zrcadel výtahu,
 - k) další drobné opravy a výměny součástí a příslušenství výtahu.
6. Úklid společných částí domu, chodníku a kontejnerového stání (vč. úklidu sněhu) může být zajišťován dodavatelsky, nebo zaměstnancem společenství.

V případě, že je tato služba zajišťována dodavatelsky, tvoří náklady cena uhrazená společenstvím dodavateli.

V případě, že je tato služba zajišťována zaměstnancem společenství, tvoří náklady zejména

- a) mzda (odměna) zaměstnance vč. povinného zdravotního a sociálního pojištění,
- b) úklidové prostředky a pomůcky, vč. pracovních ochranných pomůcek,
- c) povinné úrazové pojištění zaměstnanců,
- d) úhrada za povinné vstupní a periodické lékařské prohlídky zaměstnanců,

e) úhrada za zpracování mezd a vedení personální agendy.

Úklid společných částí domu, chodníku a kontejnerového stání (vč. úklidu sněhu) může být zajišťován v kombinaci, tj. dodavatelsky i zaměstnancem společenství.

7. Do nákladů na osvětlení společných prostor v domě se zahrnují náklady na
 - a) spotřebu elektrické energie,
 - b) údržbu rozvodů elektřiny,
 - c) výměnu žárovek a zářivek,
 - d) opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
 - e) opravy a výměnu osvětlovacích těles.
8. Náklady na odpad tvoří cena uhrazená společenstvím dodavateli.
9. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby výbor.

Článek 8

Další platby stanovené shromážděním

Shromáždění vlastníků má právo stanovit vlastníkům další platby. Tyto další platby stanovené shromážděním vlastníků jsou splatné v termínu určeném shromážděním vlastníků, způsob platby je složenkou, platebním příkazem na účet společenství nebo do pokladny společenství v úředních hodinách.

Ke dni účinnosti tohoto platebního řádu se neschvalují žádné další platby.

Článek 9.

Obecná ustanovení

1. Příspěvky do fondů a záloha na služby jsou splatné v jedné částce vždy nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Způsob platby je sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO) nebo platebním příkazem na účet společenství vlastníků.
2. Konkrétní výše plateb jednotlivých vlastníků dle pravidel schválených tímto platebním řádem je stanovena v rozpisu úhrad, který každý vlastník obdrží přede dnem splatnosti první úhrady dle tohoto Platebního řádu a při každé změně výše úhrad.
3. Příspěvky do fondů mají charakter dlouhodobé zálohy. Finanční zůstatek fondů se vlastníkům po skončení roku nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.
4. Čerpání prostředků z fondu oprav a režijního fondu 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 výbor, který 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 vlastník 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. Vlastníkům, kteří budou hradit platby dle tohoto Platebního řádu společenství vlastníků sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO), bude souhrnná platba (vč. každé její změny) zavedena do tohoto platebního dokladu správní firmou.

9. Vlastníci, kteří budou hradit platby přímo na účet společnosti, jsou povinni si úhradu (změnu výše úhrady) zajistit sami.

Článek 10.
Závěrečná ustanovení

Tento Platební řád byl přijat a schválen Shromážděním vlastníků Společnosti vlastníků Chabařovická 1321 – 1326, Praha 8, konanou dne 20. září 2016 a výše plateb vlastníků do fondu oprav a provozního fondu Shromážděním vlastníků dne 11. června 2019.

Za Předsedu společnosti:

Ing. Oldřich Kuchař
zastupující předseda SV