

---

## Nabídka služeb pro Společenství vlastníků

Bytové družstvo Žižkov má dlouholeté zkušenosti se správou bytových domů. Hlavní lokality jsou Praha 3 a Praha 7, kde spravuje více než 3 000 jednotek, další jednotlivé spravované domy i v ostatních městských částech. Máme zaběhnutý a profesionální správní aparát s vazbami na Pražskou radu bytových družstev a Svaz českých a moravských bytových družstev, ve které je družstvo členem a v řadě případů vystupuje společně s ostatními členy v zájmu uživatelů a vlastníků bytů ve své správě vůči dodavatelům a orgánům státní správy.

Na základě smlouvy o správě nemovitostí, která bude upřesněna podle závěrů konečných dohod mezi Společenstvím a BDŽ, jako správcem, nabízíme rozsah správních činností, které naše družstvo je schopno zajišťovat.

### A. Činnosti, prováděné v rámci nabídkové ceny za správu:

#### *z hlediska provozního :*

- na základě požadavků Společenství zajištění úklidu domu a pravidelného zimního a letního úklidu v okolí domu
- ve lhůtách, stanovených technickými a právními předpisy, zabezpečení revizí a potřebných oprav společných zařízení (hromosvody, rozvody plynu, komíny, el. rozvody, výtahy, protipožární hydranty, hasicí přístroje)
- v případě změny užívání nebytových prostor smluvní zajištění jejich pronájmu
- likvidace havárií a zajištění následných oprav

#### *z hlediska technické evidence :*

- vedení evidence veškerého spravovaného majetku

#### *z hlediska právního :*

- vedení evidence všech členů společenství
- včasné vymáhání neplacených měsíčních plateb
- průběžné informování o dlužnících

#### *z hlediska ekonomického :*

- vedení účetnictví Společenství podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v aktuálním znění, s oddělenou evidencí nákladů a výnosů podle jednotlivých jednotek (bytů a nebytových prostor) a společných prostor
- provádění a předávání měsíčních informací o hospodaření společenství
- sestavení rozpočtu nákladů za údržbu na základě návrhu zástupců spravovaného objektu
- předání čtvrtletní informace o dlužnících
- předávat objednateli na vyžádání roční informaci o stavech účtů a pohybech na nich (kniha anal. účtů), a to v elektronické podobě,
- zajištění platebního a zúčtovacího styku včetně sledování stavu a pohybu finančních prostředků na účtech
- vypracování podkladů pro schvalování hospodářských výsledků
- sledování hospodaření s prostředky dlouhodobých záloh na opravy

- provádění dokladových inventur

*z hlediska zajištění služeb :*

- návrh výše pravidelných měsíčních plateb spojených s užíváním (podle jednotlivých položek)
- vybírání těchto pravidelných měsíčních plateb
- písemné vyúčtování jednotlivých položek pravidelných měsíčních plateb jak pro celé společenství, tak i pro každého uživatele bytu, a to do čtyř měsíců po ukončení zúčtovacího období
- zpracování evidence a následné upomínání dlužníků, případně informování o nedoplatecích a vyžádání pokynů jak postupovat

*energetika :*

- zajištění správy, provozu a oprav domovních kotelen a předávacích stanic
- reklamace dodávek tepla a TUV

*spolupráce s bankou a poštou*

- zajištění zabezpečených bankovních transakcí v reálném čase
- výrazné zvýhodnění úročení bankovního účtu společenství
- výběr plateb jednotlivých vlastníků prostřednictvím SIPO
- vyplácení přeplatků bezhotovostně přímo na účty jednotlivých vlastníků

*pojištění staveb a další*

- pojištění nemovitosti a jejích stavebních součástí
- pojištění proti vandalismu
- pojištění ze zodpovědnosti za škody, způsobené vlastníkům a třetím osobám
- pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou orgány SVJ vůči jednotlivým vlastníkům

*Pojištění zajišťujeme za bezkonkurenčně výhodných podmínek díky využívání rámcové smlouvy, uzavřené mezi Kooperativou a Svazem českých a moravských družstev. Současně vlastníci bytů získají nárok na 30% slevu při pojištění svých bytů. V rámci pojištění je i pojištění výborů SVJ ze zodpovědnosti z výkonu funkce.*

#### B. Nadstandardní činnosti za cenu mimo paušál.

*z hlediska provozního :*

- \* na základě rozhodnutí spravovaného subjektu a schváleného plánu zajištění oprav a technického zhodnocení domu a zajištění údržby
- \* na základě pověření zajištění výběrového řízení na výběr firem na provádění oprav a údržby domu včetně návrhů smluv o dílo, zajištění kvalifikovaného stavebního dozoru a kontrolu kvality odevzdaného díla
- \* zajištění kontroly plnění dodavatelských smluv, správnosti a oprávněnosti dodavatelských faktur
- \* zajištění provedení technické prohlídky společných částí domu
- \* ve stanovených lhůtách zajištění cejchování bytových vodoměrů SV a TUV (výměny poměrových vodoměrů) a dalších stanovených měřidel

*z hlediska technické evidence :*

- \* zajištění realizace případných změn majetku v katastru nemovitostí

- \* provedení změn v pasportizaci objektů nebo jejich doplnění
- \* podle požadavků vlastníků, zajištění zápisu změn na katastrálním úřadu, v obchodním rejstříku a pod.

*z hlediska právního :*

- \* smluvní zajištění případných pronájmů společných a nebytových prostor
- \* zajištění pomoci spojené s užíváním spravované jednotky
- \* zajištění právní podpory výborům společenství
- \* vedení sporů v případě nedodržení podmínek plynoucích z uzavřených smluv
- \* vypracování návrhů na podání žalob
- \* další právní podpora

*z hlediska ekonomického :*

- \* vedení agendy daní
- \* vedení mzdové a personální agendy pro spravované subjekty včetně podkladů pro výplaty odměn funkcionářů společenství

*z hlediska zajištění služeb :*

- \* včas a v potřebném rozsahu smluvní zabezpečení dodávky všech energií a vody pro dům
- \* zajištění kontroly plnění dodavatelských smluv včetně správnosti a oprávněnosti dodavatelských faktur za odběr energií a médií

*energetika :*

- \* energetické audity a rozborů včetně návrhů na opatření k úspoře energií
- \* zajištění úprav topné soustavy, měření tepla, rozúčtování nákladů

Naše cena za shora uvedený základní soubor činností podle bodu A.:

- 126,- Kč měsíčně za bytovou jednotku
- 185,- Kč měsíčně za nebytovou jednotku pronajatou k podnikání
- 180,-Kč měsíčně za kotelnu
- 43,- Kč.měsíčně za garáž
- 2500,- Kč ročně za účetní závěrku, resp. zpracování pokladů pro přiznání daně z příjmu právnických osob, pokud to ukládají závazné předpisy.

Uvedené ceny jsou stanoveny bez DPH. K shora uvedeným cenám se připočítává DPH v současně platné výši.

Ceny za nadstandardní činnosti budou ujednávány individuálně podle potřeb vlastníka.

V rámci standardních činností jsme schopni společenství ušetřit na jiných položkách, např. na pojištění, kde v rámci našich výhodných skupinových smluv docházíme při velmi komplexním pojištění k velmi výhodným cenám. Pokud máte (nebo budete ochotni mít) běžný účet vedený u ČSOB, jsme schopni zahrnout Váš účet do systému vedení účtu za výhodnějších podmínek. Veškeré platby faktur pak za Vás provádíme elektronicky, takže odpadá pracné vyplňování příkazů k úhradám a výrazně se omezují i náklady za vedení účtu.

Výběr nájemného provádíme automatizovaným systémem SIPO, což výrazně snižuje problémy s nepravidelností plateb a zejména jejich změnami. Tento systém je rovněž za nejnižší poplatky jak pro společenství, tak i pro členy.

V případě zájmu předložíme návrh smlouvy o správě, nástin mechanismu kontroly z Vaší strany a vzájemnou komunikaci.

Vzhledem k tomu, že se ve Vašem případě jedná o právnickou osobu typu „společenství vlastníků“ ve smyslu zákona 72/94 Sb., jsme schopni na základě dlouholetých zkušeností provádět činnosti zejména ekonomického a smluvně-právního charakteru na vysoce profesionální úrovni a v souladu s platnými právními předpisy.

Naším cílem je sloužit tak, aby výbor Vašeho společenství byl zajištěn proti chybným rozhodnutím a mohl se zabývat pouze dohledem nad plněním smluvních závazků z naší strany a kontrolou od nás zpracovaných účetních podkladů. Protože jsme si vědomi toho, že znalost pravidel podvojného účetnictví je výsadou pouze určité skupiny profesionálů a výstupy z tohoto účetnictví jsou pro většinu smrtelníků obtížně srozumitelné, vypracovali jsme soubor přehledů, které dodáváme periodicky tak, aby je pochopil běžný klient bez dalšího potřebného dohledávání dokladů a studia jednotlivých účetních operací. Na druhé straně ponecháváme na Vašem rozhodnutí výběr firem a smluvních partnerů pro potřeby údržby a oprav Vašeho domu, i když máte rovněž možnost využít našich nadstavbových služeb pro zajištění těchto služeb „na klíč“.

Vzhledem k tomu, že naší cílem je sloužit co nejmoderněji a pokud možno s úctou k Vašemu volnému času, který na činnosti kolem domu věnujete, umožňujeme a ovládáme komunikaci prostřednictvím elektronické pošty (E-mailem, faxem apod.). Tím samozřejmě nevylučujeme standardní předávání korespondence, pracovních dokumentů a dalších podkladů osobním odběrem v našem sídle a průběžné konzultace všech Vašich problémů osobním stykem s našimi pracovníky. Garantujeme Vám neformální, přátelské a vstřícné jednání s maximální snahou Vám pomoci.

Ing. Jan Železný  
předseda  
tel.: 603 931 064

srpen '13