

Blansko, prosinec 2016

## **Nabídka poskytovaných služeb bytovým družstvem Macocha, stavební bytové družstvo pro společenství vlastníků.**

Macocha, stavební bytové družstvo působí v oblasti nemovitostí od r. 1959. V současné době na základě dlouholetých zkušeností poskytuje na vysoké odborné úrovni činnost správce pro společenství vlastníků. Rozsah správy je v následujících úrovních:

### **A) Komplexní správa pro společenství vlastníků v ceně **130,-Kč bez DPH/byt/měsíc, 15,-Kč bez DPH/garáž(garážové stání)/měsíc**, která obsahuje následující činnosti :**

#### **1. Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického:**

- provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání, zajištění havarijní služby
  - a) společných částí domu
  - b) technických zařízení domu jako společných částí
  - c) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady
- zajištění drobné údržby a oprav společných částí domu
- protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- revize a opravy domovní kotelny, revize tlakových nádob,
- cejchování měřicích zařízení,
- prohlídky a čištění komínů,
- údržba pozemku a údržba přístupových cest na vlastním pozemku,
- plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku,
- zajištění výběrových řízení na dodávky prací a služeb.
- zajištění následného uzavření smluv o dílo a kontrolu jejich dodržování.
- zajištění stavebního povolení (ohlášení stavebnímu úřadu),
- vyřízení stanoviska dotčených orgánů, vytyčení inženýrských sítí,
- zajištění koordinátora BOZP na staveništi a plán BOZP.
- působení jako stavební dozor, přípravu podkladů k energetickému auditu,
- zabezpečení provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než členům společenství vlastníků a nakládání s nimi s péčí řádného správce majetku a podle písemných pokynů objednatele a zajištění zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží,

#### **2. Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností:**

- Vedení podvojného účetnictví společenství dle zákona č. 563/1991Sb.o účetnictví, vyhl. č. 504/2002 Sb. v platném znění, metodiky pro vedení účetnictví pro společenství vlastníků, vypracování účetní závěrky, vypracování rozvahy, výsledovky a přílohy k účetní závěrce. Dále přiznání k dani z příjmů právnických osob a postoupení všeho objednateli do 15 dnů před právním předpisem danou lhůtou k jejich předložení.
- Vedení seznamu členů společenství.

- Zajištění veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedením příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajištění dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů.
- Vypracování návrhu dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací domu včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a jeho předložení s návrhem výše roční a měsíční tvorby za dům nejpozději do konce března objednateli ke schválení. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 30 dnů po jeho obdržení. Po odsouhlasení následné stanovení výše měsíční tvorby za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výše měsíční tvorby této zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek.
- Předložení objednateli nejpozději do konce března návrhu plánu výdajů na správu domu a pozemku pro následující rok včetně rezervy na neplánované výdaje a návrhu celkové výše roční a měsíční zálohy na tyto výdaje za dům. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 30 dnů po jeho obdržení. Po odsouhlasení následné stanovení výše měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek.
- Předložení objednateli návrh rámcové pojistné smlouvy na dům (jen v případě, že dům není dosud pojištěn) a po jeho odsouhlasení neprodlené uzavření smlouvy o pojištění domu s pojišťovnou. Zajištění podkladů pro likvidaci pojistných událostí.
- Zajištění plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu, dále jen „služby“, s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo. Jedná se o dodávku tepla a teplé vody, dodávku elektrické energie a plynu, dodávka studené vody a odvod odpadních vod, čištění komínů, případně úklid společných prostor domu, péší komunikace příslušející k domu a pozemku atd.. V rozsahu dohodnutém s objednatelem připravuje smlouvy s dodavatelem uvedených služeb,
  - Předložení předpokládané výše ročních výdajů za služby poskytované podle předchozího písmene, odvozených od cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku s návrhem celkové výše roční zálohy na úhrady za služby za dům, vyšší měsíční zálohy za dům v souladu s příslušnými předpisy, Prohlášením vlastníka a Stanovami společenství. Po odsouhlasení následné stanovení výše měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek s písemným oznámením změny výše měsíčních záloh objednateli a jednotlivým vlastníkům nejpozději do jednoho měsíce před začátkem měsíce, ve kterém poprvé dojde ke změnám záloh,
  - Vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - Oznámení předepsané výše plateb vlastníkům a vedení evidence všech plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a záloh na služby, popřípadě o dalších platbách, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - Informování objednatele o případných dlužích vzniklých neplacením měsíčních záloh nebo nedoplatků z vyúčtování jednotlivých členů společenství. Zaslání první upomínky na nedoplatky. Následná výpomoc při dalším řízení k vymáhání dluhu,
  - Vedení přehledu všech nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - Vzájemné věcné odsouhlasení s objednatelem vynaložených nákladů na provoz domu a pozemku dle dohodnutého postupu (likvidace faktur atd.).
  - Zpracování rozúčtování záloh a nákladů za dům a dle jednotlivých vlastníků jednotek včetně jejich vyúčtování a finančního vypořádání se členy společenství,
  - Zpracování mezd, vedení mzdových listů, evidence zaměstnanců, vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech, odvodu daní a pojistného pro sociální a zdravotní pojištění včetně výkazů pro sociální a zdravotní pojištění, zastupování při jednáních se sociální a zdravotní pojišťovnou,

Součástí komplexního rozsahu služeb je i **poskytnutí benefitů**. Tyto benefity výrazně snižují náklady spravovaným subjektům. Společným sjednáváním dodávek elektrické energie, plynu, zpracování energetického průřezu budovy, osazování regulační techniky, modernizaci výtahů apod., se nám daří **dosahovat množstevních slev** z ceny požadovaných služeb. Velmi významný benefitem pro všechny spravované subjekty je pojištění pod rámcovou pojistnou smlouvou. Pojištění zahrnuje pojištění domu na sdružený živel, vandalismus vč. sprejerů, pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví domu, pozemku, pojištění za škodu způsobenou členy statutárního orgánu. Jelikož se jedná o pojištění velkého počtu domů v rámci jedné smlouvy (kde nelze předpokládat, že dojde ke zničení všech domů naráz), jsou domy pojištěny na tzv. totální zničení. Z výše pojistného podle naší rámcové smlouvy po porovnání s nabídkami od ostatních pojišťoven při zachování stejného rozsahu

pojištění činí průměrná **úspora nákladů 35,-Kč/byt/měsíc**. Dále v rámci komplexní správy poskytujeme právní poradenství a přípravu vymáhání pohledávek, sledování funkčních období členů statutárních orgánů a zajištění změny v rejstříku, metodickou pomoc pro společenství, týkajících se nových zákonů, nařízení, dodržování právních předpisů apod.. V současné době se jedná např. o vzorové Stanovy společenství od r.2014.

**Cena za vzorové Stanovy je stanovena ve výši 250,-Kč včetně DPH.**

**B) Správa nebytového prostoru**

Správa nebytového prostoru není obsažena v komplexní správě a je účtována samostatně. Cena za správu nebytového prostoru je stanovena na 2,5% z výnosu daného nebytového prostoru ročně bez DPH. Jedná se o správu nájemní smlouvy v celém jejím průběhu, výběr a evidence nájmu a záloh na služby včetně vyúčtování záloh na služby s nájemcem.

**C) Výkon funkce statutárního orgánu - předseda společenství**

Pokud současné Stanovy společenství vlastníků určují, že funkci člena statutárního orgánu může vykonávat pouze člen společenství (vlastník bytu), není možné, aby bylo statutárním orgánem družstvo Macocha, stavební bytové družstvo. V případě, že stanovy nebudou omezovat členství v orgánu pro nečlena společenství, může funkci předsedy vykonávat nečlen společenství (ten, kdo není vlastníkem bytu v domě), tedy i právnická osoba. Nabízíme tuto možnost ze strany našeho družstva.

**Cena je stanovena 600,- Kč + DPH jako pevná část a k tomu 50,-Kč/byt/ měsíc + DPH.**

Jaromír Petlach  
předseda družstva

Vypracoval: Ekonomický a provozně-organizační úsek bytového družstva Macocha,  
stavební bytové družstvo

Zapsáno v Obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně oddíl Dr XXXIV vložka 28  
DIČ: CZ00048291 IČ:00048291  
Bankovní spojení: ČSOB Blansko č.ú. 1445714/0300  
Tel. 516417211-5 fax. 516418804  
<http://www.macocha.cz> e-mail: [sbd@macocha.cz](mailto:sbd@macocha.cz)