

Vážení členové výboru,

velice se omlouváme za pozdní odeslání této naší nabídky na správu domu, bohužel jsme v uplynulých dnech byli s příslušnými kolegy neočekávaně mimo Prahu.

Rozhodnete - li se ještě věnovat pozornost našim informacím, dovoluujeme si Vás upozornit zejména některé nestandardní výhody plynoucí z naší správy, které jsou obsaženy v nabídkovém dopise. Heslovitě se dá říci, že se jedná o vyšší úročení společných finančních prostředků domu (při zachování samostatného účtu), zhruba třetinové náklady na pojištění domu (při zachování stávajícího rozsahu pojištění) a 15% slevu pro pojištění domácnosti, bezplatné právní konzultace a síť obchodů a firem poskytující našim klientům slevy.

Omlouváme se, ale vzhledem k množství klientů bohužel nemůžeme přistoupit na individuální návrhy smluv o správě (mandátních smluv), ovšem přiložený návrh smlouvy je samozřejmě otevřen případnému jednání.

Ještě jednou se omlouváme za zpoždění a pokud budete věnovat čas pročtení příloh, věříme, že je shledáte zajímavými a děkujeme za čas, který jim věnujete.

V případě dotazů či připomínek se na mě prosím kdykoliv obraťte.

S pozdravem

JUDr. Marek Letocha
právník

Stavební bytové družstvo Praha
Střížkovská 1/29a, Praha 8,
S 286 581 680, fax: 286 890 193
mobil: 602 757 517
e-mail: letocha@sbdpraha.cz
www.sbdpraha.cz



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PRAHA

Registrace: oddíl Dr XCVIII, vložka 22 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
Sídlo: Střížkovská 1/29a, Praha 8, 180 00 IČ: 00 03 45 92 / DIČ: CZ 00 03 45 92
Bank. spojení: ČSOB a.s., Olšanská 1a, Praha 3, 130 77, b.ú. 747729/0300 www.sbdpraha.cz
Návštěvní dny: Po 14.00 – 18.00 a Čt 8.00 – 12.00 / 14.00 – 18.00 e-mail: sbdpraha@sbdpraha.cz

Telefonní spojení:

sekretariát	286 889 030
ekonomický úsek	286 882 407
nájemné	286 887 794
správní úsek	286 887 651
členská evidence	283 882 975
personální	286 888 207
technický úsek	286 886 150
MaRT	286 882 406
fax	286 890 193

Vážená paní
Mgr. Helena Šilhavá
předseda výboru společenství vlastníků jednotek

Zlonická 703/2
190 00 Praha 9

Váš dopis / ze dne

Spisová zn. / č.j.

Vyřizuje / tel.

Datum
24. května 2007

Věc: Nabídka správy domu

Vážená paní magistro,

děkujeme za Váš zájem a dovoluujeme si Vám nabídnout zajištění správy Vašeho domu, a to v nejširším rozsahu. Výčet služeb tvořících správu je patrný z příloh k tomuto listu. Naši činnost využívá již více než 14 000 klientů, uživatelů bytů a garáží v cca 220 objektech po celé Praze i mimo ni.

Naše firma se postará nejen o plnění povinností týkajících se domu, ale zajistí i přínosy navíc. V oblasti ekonomických služeb je to např. možnost vedení bankovního účtu domu jako účtu tzv. skupiny správce, kdy **je při zachování samostatnosti účtu domu poskytováno zvýšené úročení finančních prostředků domu**. V oblasti pojištění jde o obdobnou možnost, kdy **pojišťovna domu poskytuje koeficient mnohem výhodnější**, než který by zástupci domu mohli dosáhnout sami. Konečně u právních služeb jde o jistě výhodnou nabídku **bezplatných právních konzultací** ohledně bytu, domu a souvisejících okolností.

Připravujeme též kompletní informační servis prostřednictvím webových stránek (www.sbdpraha.cz) s budoucí možností on - line komunikace s klientem, digitalizaci pasportu domu, klientské výhody od dodavatelů služeb, energií, telekomunikačních produktů a dalších obchodních partnerů (www.bd-info.cz). Jsme vedeni snahou zajistit klientovi nejen bezstarostnou správu domu, ale zpříjemnit mu život i v jiných oblastech jeho každodenního života.

Naznačené služby poskytujeme za základní poplatek 160,- Kč + DPH za byt a měsíc, nepočítaje v to některé další náklady (viz návrh smlouvy v příloze). Ve Vašem případě však navrhneme **snížený základní poplatek** ve výši 130,- Kč + DPH.

SBD Praha ve svém každodenním styku s klienty vyznává zásadu plné informovanosti (každý se u nás může informovat), naplňování vůle klientů (systém doporučení a výzev z naší strany, kdy konečné rozhodnutí je věcí klientů, tzn. realizace z naší strany podléhá vždy souhlasu zástupců domu) a zákaznického přístupu (my jsme tu pro klienty, nikoliv naopak).

S pozdravem

Mgr. Martin Kroh
předseda představenstva

Přílohy:

- 1) Katalog služeb SBD Praha
- 2) Kalkulace ceny
- 3) Koncept smlouvy o správě společných částí domu a pozemku
- 4) Profil a reference



SBD Praha

nabízí ověřenou spolehlivost a zkušenost firmy s dlouholetou tradicí.

Registrace firmy : oddíl Dr XCVII, vložka 22 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

Historie : Stavební bytové družstvo Praha bylo založeno dne 2. června 1959. Postupně se členská základna rozrostla na více než 8.000 členů družstva, kteří bydlí v soukromých či družstevních bytech, více než 1.600 členů parkuje v garážích družstva a dalších téměř 5.000 klientů využívá správních služeb družstva a poskytovaných výhod.

Současnost : SBD Praha je moderní správní firmou, která zajišťuje pro své členy a klienty široké portfolio služeb spojených s bydlením. Dnešní družstvo se soustředí na společné uspokojování potřeb kvalitní, bezpečné a efektivní správy bytových domů, tedy všech činností a služeb, které s bydlením souvisí. Naše společnost má zaveden systém řízení jakosti ISO 9001:2000.

Cíl : SBD Praha znamená **Stabilitu, Bezpečí a Důvěru pro své partnery !**

SBD Praha

existuje za účelem zajištění potřeb efektivního bydlení svých klientů.

Podnikatelská oprávnění:

- správa a údržba nemovitostí
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- zprostředkování obchodu
- specializovaný maloobchod
- realitní činnost
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury
- zprostředkování služeb
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví

Další aktivity SBD PRAHA:

- zakládající člen Družstevního marketingového sdružení ČR (DMS ČR)

Od 5. února 2004 je SBD Praha držitelem certifikátu ISO 9001:2000.

SBD Praha aktuálně připravuje pro své klienty:

- nabídku digitalizace pasportizace všech spravovaných objektů
- koncepci moderní komunikační strategie pro jednotlivé objekty a jednotky v nich
- asistenční službu s nepřetržitým provozem pro jednotlivé klienty
- společnou marketingovou strategii v rámci pražských bytových družstev

Cíl: Zájem klientů na kvalitním bydlení je prioritou naší firmy.

SBD Praha má pojištěnu odpovědnost při výkonu předmětu své činnosti do výše škody 5 000 000,- Kč.

SBD Praha spravuje celkem 14 389 jednotek (11 792 bytů, 1 625 garáží či garážových stání, 972 nebytových jednotek).

R e f e r e n c e:

1. Společenství pro dům č. p. 684, Kostomlatská, Tereziánská, Praha – Letňany, pí Piherová, mobil: 737 385 990
(72 bytů, 22 garážových stání, 35 komor)
2. Společenství pro dům č. p. 678, Chotěšovská, Praha – Letňany, p. Horák, mobil: 608 256 341 (99 bytů,
36 garážových stání, 51 komora)
3. Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420 - 409, 713, 714, Mgr. Karfíková, mobil: 723 816 659 (437 bytů,
11 nebytových jednotek)
4. Společenství vlastníků domu čp. 765 – 774, Lovosická ul. Praha 9, p. Šafránek, mobil: 723 713 135 (230 bytů)
5. Společenství vlastníků Vysočanská 231-243, JUDr. Šota, mobil: 602 176 577 (416 bytů, 8 nebytových
jednotek)
6. Společenství pro dům Litvínovská č. p. 518 - 527, Praha 9, Ing. Cerha, mobil: 602 834 867 (230 bytů)
7. Společenství vlastníků jednotek domu K Lipám 292 – 299, Ing. Novotný, mobil: 607 520 664 (184 bytů)
8. Společenství vlastníků jednotek Bryksova č. p. 946 - 950, Praha 14, p. Stránský, mobil: 604 122 626 (130 bytů)
9. Společenství ul. Generála Janouška č. p. 900-901, Ing. Herzog, mobil: 607 536 145 (70 bytů)
10. Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 376, 377, 378 v ulici Vítkovická, Městská část Letňany,
Ing. Ježek, mobil: 602 488 853 (49 bytů)

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl DrXCVIII, vložka 22

Datum zápisu: 8.června 1959

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo Praha

Sídlo: Praha 8, Střížkovská 1/29a

Identifikační číslo: 000 34 592

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání:

- správa a údržba nemovitostí
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- zprostředkování obchodu
- specializovaný maloobchod
- realitní činnost
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury
- zprostředkování služeb
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví

Statutární orgán - představenstvo:

předseda: Mgr. Martin Kroh, r.č. 660410/1174

Praha 9, Jablonecká 713, PSČ 190 00

den vzniku funkce: 6.června 2005

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

místopředseda: Ing. Jaroslav Brožek, r.č. 591021/0053

Praha 9, Ostravská 635, PSČ 199 00

den vzniku funkce: 6.června 2005

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: Ing. Petr Havel, r.č. 430630/010

Praha 9, Jablonecká 719, PSČ 190 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: Miroslav Hes, r.č. 411025/017

Praha 9, Českolipská 382, PSČ 190 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: Jaromír Jirman, r.č. 620416/1249

Praha 14, Kpt. Stránského 992, PSČ 198 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: JUDr. Karel Slapnička, r.č. 500324/156

Praha 9, Ostravská 619, PSČ 199 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: RNDr. Martin Štastný, r.č. 540228/1896

Praha 14, Bryksova 955, PSČ 198 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

člen: Ing. Jaroslav Štorek, r.č. 611023/0720

Praha 9, Doležalova 1056, PSČ 198 00

den vzniku členství v představenstvu: 6.června 2005

Družstvo zastupuje navenek předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva, případně písemně pověřený člen představenstva. Právní úkony za družstvo podepisují společně předseda nebo místopředseda představenstva spolu s dalším členem představenstva. K těmto dvěma vlastnoručním podpisům se připojí obchodní jméno družstva nebo jeho razítko.

Základní členský vklad:

300,- Kč

u fyzické osoby

1 500,- Kč

u právnické osoby

Zapísovaný základní kapitál: 1 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Ustavení družstva bylo schváleno rozhodnutím rady ONV v Praze 9 ze dne 2.června 1959 čj.Ra/924.
- Usnesením ustavující členské schůze byly dne 4.6.1959 přijaty stanovy družstva.
- Usnesením členské schůze ze dne 23.9.1963 byly změněny, resp. doplněny články 4, 12, 13, 15, 18, 29, 34 a 43 stanov družstva.
- Ostatní změny se týkají vnitřních poměrů družstva.
- Usnesením členské schůze ze dne 12.10.1964 byly přijaty nové typové stanovy družstva dle vlád.usn.277/64.
- Ostatní změny se týkají vnitřních poměrů družstva.
- Usnesením shromáždění delegátů konaného dne 19.12.1974 ve smyslu dohody a se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 30.11.1974 čj.4622/74 sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1) hos.zák.č.109/64 Sb. ke dni 1.1.1975 družstvo: Stavební bytové družstvo občanů v Kyjích u Prahy se sídlem Kyje u Prahy jako družstvo přejímané s družstvem tímto jako družstvem přejímajícím.
- Usnesením shromáždění delegátů konaném dne 19.12.1974 ve smyslu dohody a se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 30.11.1974 čj.4623/74 sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1 hosp.zák.č.109/64 Sb. ke dni 1.4.1975 družstvo: Stavební bytové družstvo občanů čís.5 se sídlem Praha 9, Poděbradská 576 jako družstvo přejímané s družstvem: Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p. ČKD Praha se sídlem Praha 9-Vysočany, U Kolbenky čp.159

jako družstvem přejímajícím.

- Usnesením shromáždění delegátů konaném dne 19.12.1974 ve smyslu dohody a se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 16.6.1975 čj.8272/75/R sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1 hosp.zák.č.109/64 Sb. ke dni 1.7.1975 družstvo:

Stavební bytové družstvo pracovníků ČSD Běchovice, Praha 9-Kyje, Lehovec 844 jako družstvo přejímané s družstvem:
Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p. ČKD Praha 9-Vysočany, U Kolbenky č.159 jako družstvem přejímajícím.

- Usnesením shromáždění delegátů konané dne 19.12.1974 ve smyslu dohody a se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 20.10.1975 čj.9561/75/R sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1 hosp.zák.č.109/64 Sb. ke dni 1.11.1975 družstvo:

Stavební bytové družstvo zaměstnanců AZKG n.p. v Praze-Vysočanech se sídlem Praha 9-Vysočany, Fučíkova 616 jako družstvo přejímané s družstvem:

Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p. ČKD Praha se sídlem Praha 9-Vysočany, U Kolbenky 159 jako družstvem přejímajícím.

- Usnesením shromáždění delegátů konané dne 19.12.1974 ve smyslu dohody a se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 20.10.1975 čj.9562/75/R sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1 hosp.zák.č.109/64 Sb. ke dni 1.11.1975 družstvo:

Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p. Tesla, závody Julia Fučíka se sídlem Praha 9-Hloubětín, Poděbradská 186

jako družstvo přejímané s družstvem:

Stavební bytové družstvo zaměstnanců n.p.ČKD se sídlem Praha 9-Vysočany, U Kolbenky 159 jako družstvem přejímajícím.

- Usnesením shromáždění delegátů ze dne 4.12.1975 byly přijaty nové stanovy typu "B", schválené Městským výborem Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 16.12.1975 čj. MV ČSBD/1975-Dr.Ko. Stanovy jsou pro družstvo platné od 16.12.1975.

- Ostatní změny se týkají vnitřních poměrů družstva.

- Usnesením shromáždění delegátů ze dne 23.11.1978 byla přijata změna čl.1 odst.1 stanov družstva schválená Městským výborem Českého svazu bytových družstev v Praze dne 21.6.1979 čj.MV ČSBD /79/101/Dr.Ko 2530.

- Usnesením shromáždění delegátů konaného 17.5.1979 se souhlasem Městského výboru Českého svazu bytových družstev v Praze ze dne 27.6.1969 čj.MV ČSBD/79/101 sloučilo se bez likvidace podle § 91 odst.1 hosp.zák.č.109/64 Sb. ke dni 30.6.1979 družstvo:

Stavební bytové družstvo Rovnost se sídlem Praha 9, Lihovarská 1264/13 jako družstvo přejímané s družstvem:

Stavební bytové družstvo ČKD Praha se sídlem Praha 9-Vysočany U Kolbenky čp.159 jako družstvem přejímajícím.

- Usnesením shromáždění delegátů konaného dne 17.5.1979 byl přijat

doplňk stanov čl.6 schválený Českým svazem bytových družstev v Praze dne 23.5.1979 čj. 2667/31/79-Ně/Ří.

- Usnesením shromáždění delegátů konaného dne 8.11.1984 byl přijat

doplňk čl.6 stanov schválený opatřením předsedy Českého svazu

bytových družstev v Praze č.3/83.

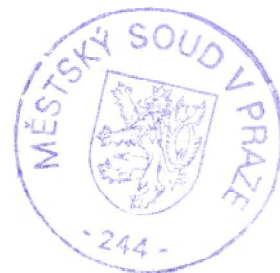
- Usnesením shromáždění delegátů konaného dne 12.12.1988 byly přijaty nové stanovy družstva s účinností k 1.1.1989.
- Ostatní změny se týkají vnitřních poměrů družstva.
- Usnesením shromáždění delegátů družstva konané dne 25.5.1989 byla schválena změna čl.3 odst.2 stanov družstva.
- Usnesením shromáždění delegátů konané dne 30.11.1989 byly přijaty změny čl.9 písm.e) odst.2,49 písm.e) stanov. Změny se týkají vnitřních poměrů družstva.
- Usnesením shromáždění delegátů SBD ČKD Praha ze dne 26.4.1990 byla přijata změna čl.1 stanov družstva.
- Usnesením shromáždění delegátů konané dne 18.4.1991 byly přijaty nové stanovy.
- Usnesením shromáždění delegátů konané dne 19.11.1992 byly přijaty nové stanovy družstva.
- Představenstvo se skládá ze 7-13 členů.
- Usnesením členských schůzí delegátů družstva, konaných dne 25.5.1993, 16.12.1993 a 9.6.1994 byly přijaty změny stanov družstva, a to v čl. 8, 9, 45, 53, 94.
- Družstvo je právním nástupcem Stavebního bytového družstva pro Prahu 9, Praha 8, Střížkovská 1, dříve Stavebního bytového družstva ČKD Praha, Praha 8, Střížkovská 1, dřívějšího SBD ČKD Praha, Jablonecká 421, Praha 9 (původně SBD zaměstnanců n.p. ČKD Praha, Praha 9, Vysočany, U Kolbenky 159)

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Číslo výpisu: 236158/2006

Šedivá
Vyhotovil: Šedivá



Stavební bytové družstvo PRAHA

je moderní správní firmou s více než 10 000 spravovanými jednotkami (bytů, nebytových prostor, garáží) v různých částech Prahy.

SBD PRAHA vzniklo v roce 1959. Dlouholeté zkušenosti spolu s novým pojetím firemní kultury a klientského přístupu činí z družstva vysoce profesionálního partnera na poli správy nemovitostí.

Nejvyšším orgánem SBD PRAHA je shromáždění delegátů, jehož schůze se konají dvakrát ročně. Delegáti jsou volenými zástupci členů družstva z jednotlivých domů. Shromáždění delegátů jsou odpovědní kontrolní komise a představenstvo jako výkonný orgán družstva. Představenstvu je v jeho činnosti nápomocen odborný a zkušený aparát družstva i odborné komise. SBD PRAHA vítá otevřenou spolupráci se všemi klienty!


Základní zásady firemní kultury SBD PRAHA:

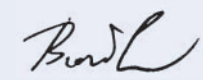
„rozhodnutí v rukou klienta“ – právo klientů mít rozhodující slovo v záležitostech týkajících se domu, ve kterém žijí;
„plná informovanost“ – otevřenost všech informací pro klienty včetně možností ověřit si veškeré dostupné relevantní podklady;
„výhody skupiny“ oprávnění klientů využívat všech výhod plynoucích ze vztahu klient – správce, včetně obchodních výhod poskytovaných velkými smluvními partnery družstva klientům v domech ve správě SBD Praha; „kontrola kvality“ management kvality poskytovaných služeb na úrovni podniku EU (ISO 9001).

Vztah mezi klientem a firmou je založen na vzájemné důvěře a spolupráci. Základním dokumentem zachycujícím pravidla tohoto vztahu je smlouva o správě společných částí domu a pozemku. Ve smlouvě obsažen především výčet jednotlivých činností zajišťovaných SBD PRAHA jako správcem a vzájemná práva a povinnosti smluvních stran.

SBD PRAHA je firmou, která pro své klienty znamená jistotu správy v nejširším smyslu, obohacenou navíc některými obchodními výhodami plynoucími ze společné vyjednávací pozice. Úspěch komplexních správních služeb ukazuje mj. rostoucí poptávka po našich službách ze strany společenství vlastníků jednotek, bytových družstev či fyzických osob – majitelů domů.

SBD PRAHA je členem Svazu českých a moravských bytových družstev, Rady pražských členských družstev a Družstevního marketingového sdružení ČR.


Mgr. Martin Krol
předseda družstva
a předseda představenstva


Ing. Jaroslav Brožek
místopředseda představenstva
a předseda ekonomické komise

Stavební bytové družstvo Praha

sídlo: Praha 8, Střížkovská 1 / 29a
PSČ 180 00 • IČ: 00034592
tel. 286 581 680, 286 889 030
e-mail: sbdpraha@sbdpraha.cz
www.sbdpraha.cz

Kontaktní osoba:

Mgr. Marek Letocha
tel. 286 581 680, 286 889 030
e-mail: letocha@sbdpraha.cz



NABÍDKA VÝKONU SPRÁVY VAŠEHO DOMU

Vaše byty, naše starosti!

RÁDI ZA VÁS VE VAŠEM DOMĚ OBSTARÁME:

Ekonomické služby

- a/ vedení evidence bytových, nebytových a společných prostor (jednotek) domu v rozsahu jméno, adresa, příp. rodné číslo uživatele bytu;
- b/ příprava smluv na zajištění plnění spojených s užíváním domu a pozemku;
- c/ předepisování příspěvků na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s užíváním jednotky včetně měsíčního sledování úhrad jednotlivých předepsaných částek a předání přehledu dlužníků se čtvrtletními upomínkami;
- d/ vedení účetnictví v souladu s obecně závaznými předpisy; správce informuje objednatele o stavu bankovního účtu s umožňuje průběžné kontroly účetnictví a stavu bankovního účtu;
- e/ **ve spolupráci s některými bankami dosažení zvýšeného úročení samostatného účtu domu;**
- f/ roční vyúčtování záloh na poskytované služby ve vztahu k uživatelům jednotek domu včetně přípravy odpovídajících dokladů a jejich vypořádání, a to včetně individuálních případů;
- g/ roční vyúčtování všech finančních prostředků poskytnutých vlastníky jednotek na úhradu nákladů spojených s provozem domu a pozemku, a to včetně individuálních případů;
- h/ zpracování účetní závěrky včetně výroční zprávy a daňového přiznání k dani z příjmu;
- i/ zajišťování veškerých plnění spojených s provozem domu a pozemku a provádění úhrad za tato plnění z bankovního účtu objednatele v dohodnutém rozsahu (tyto úhrady provádí správce výhradně s předchozím souhlasem objednatele ve formě jím předem odsouhlasené faktury dodavatele plnění);
- j/ zpracování personální agendy včetně souvisejících daňových záležitostí, příspěvků na sociální zabezpečení a zdravotního pojištění;

Veškeré služby – kvalitně a efektivně podle individuálních podmínek partnera!



Technicko – provozní servis

- a/ veškeré opravy a údržbu nemovitosti, a to podle pokynů objednatele či na základě doporučení správce schváleného objednatelem;
- b/ kontrolu kvality plnění ze strany dodavatelů stavebních a technických prací na objektu;
- d/ uplatnění nároků objednatele u dodavatelů za vady plnění zjištěné v záruční době;
- e/ zajištění provozu a revizí vyhrazených technických zařízení včetně odstranění zjištěných závad, a to na základě objednávky objednatele;
- f/ zajišťování prevence požární ochrany objektu;
- g/ přípravu pojistné smlouvy týkající se domu a případnou likvidaci pojistných událostí ve smyslu pojistné smlouvy objednatele, včetně **účasti objednatele na zvýhodněném způsobu pojištění domu s finanční úsporou na každý byt v domě;**
- h/ zajištění provozuschopnosti rozvodu plynu, vody, elektrické energie, kanalizace a hromosvodů;
- i/ spolupráci při vedení příslušné technické dokumentace, včetně pasportu nemovitosti;
- j/ přípravu smluv na dodávku služeb a medií spojených s provozem nemovitosti.

Správní a organizační činnost

- a/ vedení evidence členů právnické osoby;
- b/ právní pomoc při změnách vnitřních norem objednatele jako právnické osoby ve smyslu obecně závazných předpisů a jejich změn;
- c/ pomoc při svolávání, organizaci a vedení schůzí nejvyššího orgánu objednatele jako právnické osoby ve smyslu obchodního zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů;
- d/ právní pomoc při uzavírání smluv;
- e/ řešení nedoplatků předepsaných úhrad na užívání bytových, nebytových nebo společných prostor;
- f/ spolupráce při uplatnění nároků objednatele u dodavatelů za vady plnění zjištěné v záruční době;
- g/ odborné konzultace obecně závazných předpisů spojených s vlastnictvím a užíváním nemovitosti či jednotky;
- h/ realitní činnost na žádost uživatele jednotky;
- i/ soudní vymáhání pohledávek včetně uplatnění jejich příslušenství, uplatňuje-li objednatel vůči vlastníkům jednotek vedle úroku z prodlení se zaplacením jejich finančních závazků též smluvní pokutu ve výši nejméně poplatku z prodlení, který je stanoven obecně závaznými předpisy;
- j/ **organizování odborných porad a školení k problematice bydlení a metodické vedení v oblasti ekonomické, technické či legislativní;**
- k/ **vedení archivu firmy i spravovaných subjektů.**





Kalkulace odměny správce

Subjekt: **SVJ Zlonická 703, Praha 9**
 Adresa: **Zlonická 703** **Praha 9**

	Jednotky				Měsíčně		Ročně	
	bytové	nebytové	garážové	komory	bez DPH	s DPH	bez DPH	s DPH
Základní měsíční odměna:	130		40					
počet:	72	3	48		11 670	13 887	140 040	166 648
průměrně na jednotku:					94,88	112,90	1 138,54	1 354,86
Účetní závěrka*:					250	298	3 000	3 570
průměrně na jednotku:					2,03	2,42	24,39	29,02
	Počet Z/F s odměnou							
Personalistika**:				5	42	50	500	595
průměrně na jednotku:					0,34	0,40	4,07	4,84
Celkem odměna správce:					11 962	14 234	143 540	170 813
bytová jednotka:				1	132,37	157,52	1 588,46	1 890,26
nebytová jednotka:				1	132,37	157,52	1 588,46	1 890,26
garážová jednotka:				1	42,37	50,42	508,46	605,06
komora:				0	0,00	0,00	0,00	0,00

V Praze dne 24. května 2007

*roční odměna za zpracování účetní závěrky a souvisejících dokumentů

**odměna za zpracování výplaty zaměstnance (Z) či funkcionáře (F) BD/SV.

Smlouva o správě společných částí domu a pozemku

(dále jen „správa domu“)

1. **Společenství pro dům č. p. 703, Praha 9 - Letňany**
se sídlem: Praha 9, Zlonická 703, PSČ 190 00
IČ: 27570169
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6838
bankovní spojení:
číslo bankovního účtu:/.....
jednající prostřednictvím: Mgr. Heleny Šilhavé - předsedy výboru a
Tomáše Volfa - místopředsedy výboru
(dále jen „objednatel“) na straně jedné

a

2. **Stavební bytové družstvo Praha**
se sídlem: Praha 8, Střížkovská 1/29a, PSČ 180 00
IČ/DIČ: 00034592/CZ00034592
zapsané v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl Dr XCVIII, vložka 22
bankovní spojení: ČSOB a. s., Praha 3, Olšanská 1a, 130 77
číslo účtu: 747729/0300 var. s.....
jednající: Mgr. Martinem Krohem - předsedou představenstva
a JUDr. Karlem Slapničkou - členem představenstva
(dále jen „správce“) na straně druhé

spolu uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 51 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů smlouvu následujícího znění:

I. Úvodní ustanovení

Objednatel vznikl ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem správy domu č. p. 703 / č. orient. 2 na pozemku parcelní číslo 600/140, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Letňany a obec Prahu (dále jen „dům“).
Správce je oprávněn a schopen provádět činnosti v této smlouvě dále specifikované a zavazuje se zajistit správu domu s péčí řádného hospodáře v rozsahu touto smlouvou stanoveném.

II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je určení rozsahu správcem zajišťované správy domu a pozemku pro objednatele, kterou se rozumí:

- a) ekonomické služby;
- b) technicko - provozní servis;
- c) správní činnost,

v rozsahu stanoveném v následujících člancích.

III. Ekonomické služby

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci ekonomických služeb:

- a) předepisování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s užíváním jednotky včetně měsíčního sledování úhrad jednotlivých předepsaných částek a předání přehledu dlužníků se čtvrtletními upomínkami;
- b) vedení účetnictví v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; správce bude na vyžádání informovat objednatele o stavu bankovního účtu a umožní vyžádanou kontrolu účetnictví;
- c) na základě svého dispozičního práva k účtu správu běžného bankovního účtu objednatele jako samostatného bankovního účtu skupiny správce u vybraného peněžního ústavu, kterému budou poskytnuty všechny odpovídající výhody účtu skupiny, které poskytne správci peněžní ústav;
- d) sledování a rozúčtování (prováděné třetí osobou) nákladů na služby a na základě dodaných podkladů roční vyúčtování záloh na služby ve vztahu k uživatelům bytových i nebytových prostorů domu v zastoupení objednatele včetně přípravy odpovídajících dokladů a jejich vypořádání;
- e) roční vyúčtování (s příp. zapracováním požadované změny) předepsaných záloh na úhradu nákladů spojených s provozem domu a pozemku;
- f) do 31. března každého roku zpracování účetní závěrky a souvisejících dokumentů ve smyslu obecně závazných předpisů;
- g) všechna plnění spojená s provozem domu a pozemku ve smyslu obecně závazných předpisů a provádění úhrad za tato plnění z bankovního účtu objednatele v rozsahu:
 - 1) úhrady za plnění poskytovaná s provozem domu a pozemku,
 - 2) úhrady za odstranění případných havárií,
 - 3) úhrady spojené s opravami, modernizací, sanací nebo rekonstrukcí objektu,
 - 4) další úhrady podle pokynů objednatele.

Úhrady provádí správce zásadně s předchozím souhlasem objednatele. Forma souhlasu objednatele je vzájemně písemně dohodnuta. Daňové doklady zaslané do sídla objednatele se objednatel zavazuje po obdržení neprodleně zaslat či doručit (nejpozději dva dny přede dnem splatnosti) do sídla správce.

IV. Technicko- provozní servis

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci technicko - provozního servisu:

- a) uzavírání smluv na zajištění plnění spojených s užíváním domu a pozemku (především smluv na dodávku služeb a médií);
- b) kontrolu kvality plnění ze strany dodavatelů stavebních a technických prací na objektu;
- c) uplatnění požadavků objednatele u dodavatelů na odstranění vad plnění zjištěných v záruční době;
- d) provoz a revize vyhrazených technických zařízení včetně odstranění zjištěných závad, a to na základě objednávky (či smlouvy o dílo) uzavřené objednatelem s třetí osobou;
- e) prevenci požární ochrany objektu;
- f) spolupráci při uzavírání pojistné smlouvy týkající se domu a při případné likvidaci pojistných událostí ve smyslu pojistné smlouvy objednatele, včetně účasti objednatele na zvýhodněném způsobu pojištění;
- g) provozuschopnost společného rozvodu plynu, vody, elektrické energie, kanalizace, satelitní antény, společné televizní antény a hromosvodů;
- h) spolupráci při vedení příslušné technické dokumentace, včetně pasportu nemovitosti;
- i) v případě zmocnění příslušnými vlastníky jednotek v domě poskytnutí souhlasu za tyto vlastníky v rámci řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- j) pravidelnou výměnu měřicí a regulační techniky včetně meziodečtu naměřených hodnot třetí osobou;

- k) kontrolu věcné správnosti obsahu účetních dokladů, pokud hrazené činnosti byly objednány prostřednictvím správce, jinak kontroluje věcnou správnost těchto dokladů objednatel;
- l) technickou prohlídku domu nejméně jednou za rok;
- m) běžné opravy a údržbu nemovitosti, a to podle pokynů objednatele či na základě doporučení správce schváleného objednatelem;
- n) plánované opravy a údržbu nemovitosti určené návrhem správce či objednatele, zajišťované se souhlasem objednatele;
- o) nepřetržitou havarijní službu (poskytovanou třetí osobou).

Činnosti uvedené v čl. IV. písm. b), c) a d) se správce zavazuje zajišťovat pouze za podmínky, že má k dispozici v nezbytném rozsahu příslušné smlouvy týkající se těchto vztahů.

Objednatel je oprávněn provést si službu sám nebo si zajistit provedení služby jinou osobou, a to i s možností využít odborných a metodických porad se správcem. Byl-li o takovém postupu správce předem objednatelem písemně informován, nemá správce v takovém případě nárok na úhradu případných nákladů se zajištěním služby spojených.

V. Správní činnost

Správce se zavazuje zajišťovat pro objednatele v rámci správní činnosti:

- a) vedení evidence bytových, nebytových a společných prostorů domu v rozsahu jméno, adresa, příp. rodné číslo uživatele těchto prostorů, a to za účelem poskytování správy dle čl. II písm. c) této smlouvy, na dobu platnosti této smlouvy, s dostatečným technickým a organizačním zabezpečením ochrany těchto osobních údajů ve smyslu § 6 zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů;
- b) vedení evidence členů objednatele;
- c) právní pomoc při změnách vnitřních norem objednatele jako právnické osoby ve smyslu obecně závazných předpisů;
- d) pomoc při svolávání, organizaci a vedení schůzí nejvyššího orgánu objednatele jako právnické osoby ve smyslu obecně závazných předpisů;
- e) právní pomoc při uzavírání smluv;
- f) řešení nedoplatků předepsaných úhrad na užívání bytových, nebytových nebo společných prostorů;
- g) spolupráci při uplatnění právních nároků objednatele u dodavatelů za vady plnění zjištěné v záruční době;
- h) právní konzultace obecně závazných předpisů s vlastnictvím a užíváním nemovitosti spojených;
- i) realitní poradenství;
- j) soudní vymáhání pohledávek včetně uplatnění jejich příslušenství, uplatňuje-li objednatel vůči vlastníkům jednotek v domě vedle úroku z prodlení se zaplacením jejich finančních závazků též smluvní pokutu ve výši nejméně poplatku z prodlení, který je stanoven obecně závaznými předpisy.

Objednatel je oprávněn provést si službu sám nebo si zajistit provedení služby jinou osobou, byl-li o takovém postupu správce předem objednatelem písemně informován, nemá správce v takovém případě nárok na úhradu případných nákladů se zajištěním služby spojených.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- a) Objednatel má právo zejména:
 - aa) kontrolovat hospodaření správce se svěřenými finančními prostředky objednatele;
 - ab) na veškeré informace o činnosti správce, pokud se týkají správy předmětného domu a pozemku;

- ac) účastnit se výběrového řízení a jeho zadání na dodavatele prací a služeb pro objekt, je-li toto řízení organizováno správcem (příp. cena za organizaci výběrového řízení bude stanovena dohodou pro každý jednotlivý případ).
- b) Objednatel se zavazuje zejména:
 - ba) bezodkladně oznamovat správci všechny změny a skutečnosti rozhodné pro stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru;
 - bb) v zájmu řádného plnění smlouvy a správy domu a pozemku poskytovat nezbytnou součinnost správci a předávat mu měsíčně všechny účetní doklady nezbytné k řádnému vedení účetnictví a vyúčtování záloh, nejpozději však do 10. dne měsíce následujícího;
 - bc) dodat správci kopii stanov objednatele a jejich změn;
 - bd) hradit soudní výlohy spojené s případným soudním uplatněním nároků objednatele;
 - be) umožnit správci přístup do domu za účelem plnění předmětu této smlouvy;
 - bf) předávat bez zbytečného prodlení správci veškeré dokumenty, zejména smlouvy, nutné pro plnění předmětu této smlouvy.
- c) Správce má právo zejména:
 - ca) jednat ve všech věcech spojených s předmětem smlouvy v rozsahu smlouvou stanoveném;
 - cb) na úhradu odměny správce podle následujícího článku této smlouvy;
 - cc) být pozván na schůzi shromáždění vlastníků jednotek v domě;
 - cd) umístit na dům své logo s kontaktními údaji na samolepicím papíru o velikosti max. 20x20 cm.
- d) Správce se zavazuje zejména:
 - da) zajistit řádnou správu domu a pozemku ve smyslu obecně závazných předpisů ve sjednaném rozsahu podle předmětu této smlouvy;
 - db) postupovat při zařizování záležitostí objednatele s odbornou péčí, ve smyslu pokynů objednatele, v souladu s jeho zájmy, vnitřními předpisy a uzavřenými smlouvami, pokud tyto byly správci poskytnuty, a oznamovat objednateli všechny okolnosti, které zjistil při plnění předmětu smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů objednatele;
 - dc) předávat včas věci a informace, týkající se správy domu, vyplývá-li z jejich povahy, že je má obstarat objednatel;
 - dd) vést a uchovávat veškeré správci dostupné dokumenty dle obecně závazných předpisů, v maximální možné míře je zpřístupnit objednateli a skartovat je pouze s výslovným souhlasem objednatele.

Omezení správce neplatí, jde-li o mimořádnou událost jako je havarijní situace, kdy jsou bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví lidí nebo hrozí-li škoda většího rozsahu a správce nemůže včas obdržet souhlas objednatele. O svém jednání ve smyslu předchozí věty je správce povinen bezodkladně objednatel informovat.

VII. Odměna správce

Objednatel za obstarávání správy domu a pozemku v rozsahu podle čl. II. - V. této smlouvy se zavazuje platit správci sjednanou odměnu takto (částky se rozumí bez DPH):

a) měsíční správní poplatek:

- | | | |
|--|----|-------|
| aa) za každou jednotlivou bytovou jednotku v domě: | Kč | 130,- |
| ab) za každou jednotlivou garáž (garážové stání) v domě: | Kč | 40,- |
| ac) za každou jednotlivou jinou nebytovou jednotku v domě: | Kč | 130,- |

Odpovídající částky budou tvořit součást individuálních předpisů příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na správu domu a pozemku s tím, že budou objednatel uhrazeny na účet správce vždy do 20. dne běžného kalendářního měsíce nebo se souhlasem objednatele inkasovány správcem z účtu objednatele.

b) periodická odměna za personální agendu:

za každého jednotlivého pracovníka objednatele za každou jeho výplatu Kč 100,-
Tato odměna je hrazena čtvrtletně objednatelem na účet správce vždy do 20. dne následujícího čtvrtletí kalendářního roku zpětně.

c) roční správní odměna za dům za zpracování:

ca) řádné účetní závěrky a souvisejících dokumentů ve smyslu obecně závazných předpisů Kč 3 000,-
cb) ročního vyúčtování příjmu z komerčně využívané společné části domu Kč 500,-
Tato odměna je hrazena jednou ročně objednatelem na účet správce do 20. dne toho čtvrtletí kalendářního roku, které následuje po čtvrtletí, kdy byly dokumenty řádně odevzdány příslušnému finančnímu úřadu.

Veškeré činnosti poskytnuté správcem nad rozsah služeb sjednaný touto smlouvou budou předem s objednatelem sjednány samostatným ujednáním s určením odměny správce a úhrady nákladů se službou spojených (zejména pokud jde o služby právního zastoupení, včetně příp. soudních poplatků, nebo případy, kdy za příslušný právní úkon je třeba poskytnout odměnu podle advokátního tarifu, organizaci výběrových řízení, služby stavebního dozoru či rozúčtování nákladů na dodávku tepla, teplé a studené vody).

Náklady objednatele na poštovné nebo jiné vícenáklady (předem odsouhlasené objednatelem) nejsou pokryty celkovou výší odměny správce.

Správce je oprávněn:

- 1) upravit každoročně výši odměny u jednotlivých položek o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to od následujícího kalendářního měsíce po vyhlášení míry inflace;
- 2) upravit výši odměny u jednotlivých položek podle úhrnné míry inflace za více roků účinnosti této smlouvy, pokud v předchozích letech nebylo právo na úpravu výše odměny u jednotlivých položek využito;
- 3) zaokrouhlit upravenou výši odměny na celé desetihaléře směrem nahoru, a to u jednotlivých položek.

VIII. Plná moc

Správce je na základě této smlouvy oprávněn ke všem právním úkonům k plnění smlouvy potřebným s tím, že je oprávněn po předchozí písemné dohodě s objednatelem nechat se zastupovat třetí osobou. Správce je oprávněn v nejnútnejší míře zprostředkovat třetí osobě při zajišťování předmětu této smlouvy kontakt na členy statutárního orgánu objednatele. Bude-li to k plnění této smlouvy nezbytné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je nezbytná. Podpisy statutárních zástupců objednatele na takové plné moci budou úředně ověřeny. Správce je oprávněn uvádět v rámci svých obchodních aktivit kontakt na objednatele pro referenční účely.

IX. Zvláštní ujednání

Správce nese odpovědnost za veškeré činnosti podle této smlouvy.

Podle výslovného ujednání smluvních stran správce odpovídá za řádné a včasné provádění veškerých plateb z bankovního účtu objednatele podle čl. III. této smlouvy výhradně do výše finančních prostředků na bankovním účtu objednatele. Převyšuje-li součet plateb aktuální zůstatek bankovního účtu objednatele, správce je povinen bezodkladně informovat objednatele a tento určí pořadí plateb.

Všechny příslušné úhrady budou prováděny vždy výlučně z prostředků objednatele. Úhrady za odstranění případných havárií nebo úhrady spojené s realizací požadovaných oprav objektu a další úhrady podle specifických pokynů objednatele provede správce výhradně se souhlasem objednatele.

X. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran zpravidla ke konci kalendářního měsíce nebo písemnou výpovědí tak, aby výpovědní lhůta tří kalendářních měsíců skončila k 30. červnu nebo 31. prosinci příslušného kalendářního roku.

V případě hrubého porušení smluvních ujednání lze písemně smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. V tomto případě počíná běžet výpovědní lhůta prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě nedoručení a uložení výpovědi na poště se má za to, že výpovědní lhůta počala běžet třetí den po takovém uložení výpovědi na poště.

Správce má povinnost před ukončením své činnosti podle této smlouvy podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti. K datu ukončení účinnosti smlouvy bude provedeno finanční vypořádání mezi objednatelem a správcem.

XI. Závěrečné ustanovení

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou.

Případné změny a doplňky smlouvy mohou být sjednány pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran formou číslovaných dodatků této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy je svobodným a vážným, určitým a srozumitelným projevem jejich pravé vůle a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Výpis z obchodního resp. zvláštního rejstříku smluvních stran tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Práva a povinnosti smluvních stran, vyplývající z této smlouvy, se řídí obecně závaznými předpisy, nejsou-li upravena touto smlouvou.

Uzavřením této smlouvy končí účinnost příp. dřívějších smluvních vztahů mezi objednatelem a správcem shodných s předmětem této smlouvy.

V Praze dne . 2007

Objednatel:

Správce:

.....
Mgr. Helena Šilhavá
předseda výboru

.....
Mgr. Martin Kroh
předseda představenstva

.....
Tomáš Volf
místopředseda výboru

.....
JUDr. Karel Slapnička
člen představenstva