



# **Rozsah služeb BD Pragostav**

pro

## **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2155 až 2166 v ulici Pod strání**

**katastrální území Strašnice, Praha 10**

**Bytové družstvo Pragostav**

Strašnická 1397/20, 102 00 Praha 10 – Hostivař

IČ 00034843

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr XCVIII,  
vločka 415

**Vážená paní Oliberiusová,**

na základě našeho setkání ze dne 7.6. 2022 posílám novou nabídku na správu Vašeho domu s následujícími přílohami – informace o službách BD Pragostav, výpis OR a ŽR, dále návrh obstaratelské smlouvy a reference. Pokud byste chtěla doplnit i další přílohy, které byly součástí předchozích nabídek, není problém si je vyžádat.

Základní specifikace pro zpracování nabídky - 12 vchodů, 6 NP, 204 bytových jednotek, 48 garáží, 5 nebytových jednotek s ročním vyúčtováním záloh.

Nabídka na správu Vašeho domu je dle dohody vypracována ve variantě **KOMPLEX** a obsahuje **kompletní ekonomickou oblast** - vedení účetnictví dle platných zákonů včetně oblasti služeb (předpisy dlouhodobých záloh a řádné roční vyúčtování), oblast evidence členů, **oblast pracovněprávní** (mzdová agenda včetně plnění povinností ve vztahu k příslušným úřadům), **oblast právního poradenství** vztahující se k chodu domu. Dále **provozní oblast**, tedy činnosti vztahující se k chodu domu po technické stránce (revize, pojistné události, smluvní plnění dodávek energií, zabezpečení oprav a údržby společných částí domu).

Detailnější přehled služeb poskytovaných BD Pragostav včetně ceny je uveden v následující tabulce s grafickým oddělením jednotlivých variant nabízených služeb (ZÁKLAD – STŘED - KOMPLEX).

Všechny zde uvedené služby **jsou součástí správního poplatku!**

Do správního poplatku jsou zakomponovány i **náklady spojené se mzdovou agendou statutárního a kontrolního orgánu SV**, které jsou většinou správců standardně vedeny mimo správní poplatky. Mzdy včetně zákonem stanovených odvodů obsahují zpracování mezd, popř. dohod včetně zasílání výplatních pásek, odvody sociálního a zdravotního pojištění, vyúčtování daně, potvrzení pro příslušné úřady (potvrzení o úvěr, potvrzení pro úřad práce atd.), roční vyúčtování daně pro daňové přiznání.

Mzdová agenda pro ostatní zaměstnance SVJ (dohody na úklid, údržbu zeleně apod) jsou zpoplatněny samostatně a to částkou 280 Kč / mzda + DPH v zákonem dané výši.

**Správní poplatek je počítám ve 2 variantách:**

**A) Aktivní přístup správce na účet klienta zřízeného u ČSOB** – účet je zřízen u ČSOB a správce má aktivní přístup na účet a provádí veškeré bankovní operace jménem klienta dle předem schválených podmínek. Základní podmínky vedení účtu – poplatek za vedení družstevního konat 130 Kč/měsíc, bez poplatků za odchozí a příchozí platby, výhodnější úročení spořicího účtu a výhodné podmínky při vzetí úvěru a vedení úvěrového účtu zdarma a bez dalších poplatků. Dále přístup do internetového bankovníctví CEB bez poplatku a v případě dohody garantujeme vedení běžného účtu (družstevní konto) v prvním roce spolupráce zdarma.

**B) Pasivní přístup správce na účet klienta vedeného u jiné banky např. FIO, RF apod.** – bez přístupu správce na účet klienta, správce pouze připravuje platební příkazy, párování a kontrolu provedení plateb. V případě, že klient chce ponechat svůj účet u jiné banky než ČSOB (ve Vašem případě FIO banka) bude poplatek navýšen o 5 Kč/BJ/měsíc z důvodů vyšší pracnosti spojených s platbami a ručním párováním plateb. Zároveň se klient zavazuje, že bude každý měsíc nejpozději však k 10. v měsíci předávat správci datový formát výpisu z účtu. Zároveň upozorňujeme, že v případě

dotazování ze strany členů SVJ na správnost a včasnost úhrady svým závazků vůči SVJ nebudeme moci podávat aktuální informace.

V současné době je pouze ČSOB schopna zajistit dohodu zainteresovaných stran (klient - správce – banka) na úrovni právní subjektivity, tj. ve vztahu k účtu klienta vystupuje správce jako právní subjekt, nikoliv jako u všech ostatních bank jako fyzická osoba (účetní správce) bez možnosti pojištění, kontroly přístupu na účet atd.

Součástí správního poplatku jsou vedle **nákladů spojených se mzdovou agendou pro statutární a kontrolní orgány klienta i právní poradenství bez časového omezení**, energetické poradenství, management revizí a další služby poskytované BD Pragostav.

### Nabídka služeb ve variantě **KOMPLEX**:

Rozsah služeb poskytovaných klientovi	Základní popis činností
<p>Smlouva <b>ZÁKLAD</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vedení podvojného účetnictví dle zákona č.563/1991 Sb včetně <b>zpracování komplexní předvahy, knihy analytické evidence a roční účetní uzávěrky</b></li> <li>• roční inventarizace účtů majetku a závazků SVJ</li> <li>• archivace originálů podle zákona o účetnictví</li> <li>• <b>aktivní přístup na účet klienta</b>, tj. správce provádí veškeré účetní operace na účtu klienta, nicméně všechny operace jsou vždy schváleny klientem podle pravidel, které jsou definovány stanovami klienta</li> <li>• <b>provádění mzdové agendy</b> v souladu s platnými právními předpisy včetně zákonných odvodů</li> <li>• <b>zpracování ekonomických podkladů pro Výroční zprávu SVJ</b></li> <li>• zpracování pravidelných měsíčních plateb,</li> <li>• vypracování předpisu záloh</li> <li>• 4x ročně seznam sald - kontrola závazků a pohledávek jednotlivých vlastníků jednotek</li> <li>• <b>vyúčtování služeb</b> v souladu se zákonem pravidelné měsíční platby za zúčtovací období včetně vyplacení přeplatků</li> <li>• <b>komplexní rozúčtování naměřených hodnot SV, TUV a RTN</b></li> <li>• vedení členské evidence</li> <li>• <b>portál eDomovník</b> slouží ke komunikaci správce s klientem (statutárním orgánem a členy) a zároveň jako úložiště všech dokumentů klienta</li> <li>• <b>GDPR ready</b> – připravenost správce na novou směrnici EU o ochraně osobních údajů včetně manuálu pro klienty, jak pracovat a zabezpečit osobní data členů SVJ</li> </ul>
<p>Smlouva <b>STŘED</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výhodné <b>pojištění majetku SVJ pod Rámcovou pojistnou smlouvou BD Pragostav včetně likvidace pojistných událostí</b></li> <li>• bezplatná <b>non-stop havarijní služba (POZOR – týká se pouze klientů, kteří jsou pojištěni pod Rámcovou pojistnou smlouvou BD Pragostav, pro klienty, kteří nejsou pojištěni pod rámcovou smlouvou BD Pragostav, sjednáváme samostatnou non-stop havarijní službu a v těchto případech si likvidaci pojistných událostí řeší klient sám, BD Pragostav poskytuje pouze součinnost)</b></li> <li>• ve lhůtách stanovených předpisy zajišťujeme <b>povinné revize</b> hromosvodů, rozvodů plynu, elektroinstalace, požárních hydrantů, hasicích přístrojů, výtahů a výměny byt vodoměrů SV a TUV             <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomoc při zápisu změn do rejstříku</li> <li>• <b>poskytování právní pomoci týkajících se předmětného rozsahu</b> – správa nemovitosti</li> <li>• průběžná informovanost o legislativních změnách související se správou nemovitosti</li> </ul> </li> </ul>

Smlouva **KOMPLEX**

- **Výroční zpráva** s přehledem hospodaření SV, spotřebou tepla, TUV a SV, sald vlastníků za předchozí rok a přehledem pravidelných revizí, kontrol a prohlídek a plánem oprav a investic pro následující rok
- vypracování, připomínkování všech smluv o dílo, o nájmu apod.
- ve spolupráci s výborem **plánování a zajištění strategických investičních aktivit** domu
- **pravidelné prohlídky společných prostor domu** a kontrola technologických zařízení, operativní opravy
- **poskytování právního poradenství bez časového omezení**
- vypracování smluv o dílo a jejich projednání s dodavateli
- odborný stavební dozor
- **příprava smluv o dodávkách služeb** (PRE, plynárny, vodárny, TDO apod.
- pojištění odpovědnosti za škody způsobené členy orgánů SV
- smluvní zajištění dodávek služeb spojených s užíváním objektu (médiá, odvoz odpadu, servisy, úklid, údržba)
- **příprava a organizace výběrových řízení**, porovnání nabídek dle stanovených kritérií včetně komplexní administrace a kontroly prováděných prací
- zajištění znaleckých posudků a případného projednání s příslušnými institucemi

#### Varianta A) Aktivní přístup správce na účet klienta zřízeného u ČSOB

**Aktivní přístup na účet klienta u ČSOB včetně zpracování mezd stat. orgánům , roční uzávěrky, návrhu daňového přiznání, právního poradenství, energetického auditu, sledování revizí atd.**

typ jednotky / správní poplatek	počet jednotek	správní poplatek na BJ (bez DPH)	správní poplatek na BJ (s DPH)	správní poplatek za dům a typ jednotky (bez DPH)	správní poplatek za dům a měsíc bez DPH / s DPH	správní poplatek za dům a rok bez DPH / s DPH
<b>KOMPLEX</b>						
Bytová jednotka / ateliér	204	<b>175 Kč</b>	212 Kč	35 700 Kč	<b>39 695 Kč</b>	<b>476 340 Kč</b>
Garáž / garáž. stání	48	<b>65 Kč</b>	79 Kč	3 120 Kč		
Nebytová jednotka	5	<b>175 Kč</b>	212 Kč	875 Kč	<b>48 031 Kč</b>	<b>576 371 Kč</b>
Komora / sklep	0	<b>20 Kč</b>	24 Kč	0 Kč		

## Varianta B) Pasivní přístup správce na účet klienta vedeného u jiné banky

**Bez přístupu na účet klienta vedeného u jakékoliv banky včetně zpracování mezd statut. orgánům, roční uzávěrky, návrhu daňového přiznání, právního poradenství, energetického auditu, sledování revizí atd.**

typ jednotky / správní poplatek	počet jednotek	správní poplatek na BJ (bez DPH)	správní poplatek na BJ (s DPH)	správní poplatek za dům a typ jednotky (bez DPH)	správní poplatek za dům a měsíc bez DPH / s DPH	správní poplatek za dům a rok bez DPH / s DPH
<b>KOMPLEX</b>						
Bytová jednotka / ateliér	204	<b>180 Kč</b>	218 Kč	36 720 Kč	<b>40 980 Kč</b>	<b>491 760 Kč</b>
Garáž / garáž. stání	48	<b>70 Kč</b>	85 Kč	3 360 Kč		
Nebytová jednotka	5	<b>180 Kč</b>	218 Kč	900 Kč	49 586 Kč	595 030 Kč
Komora / sklep	0	<b>25 Kč</b>	30 Kč	0 Kč		

Všechny smluvní vztahy (zajišťování revizí, servis výtahu, úklid společných částí domu, sekání trávy atd.), které BD Pragostav pro klienta zajišťuje, jsou vždy řešeny řádnou smlouvou mezi dodavatelem a objednavatelem (SVJ) z důvodů transparentnosti vztahů a nižší sazby DPH.

V případě zájmu můžeme vypracovat **návrh pojištění Vaší nemovitosti pod rámcovou pojistnou smlouvou BD Pragostav**. Pro vypracování nabídky je nutná návštěva makléře a prohlídka objektu. Zároveň je možné připravit protinabídku k Vaší stávající pojistné smlouvě. Zde je nutné dodat kopii smlouvy se zakrytým finančním plněním, ale s kompletním rozsahem pojistných podmínek.

Pokud se klient rozhodne zůstat pod svojí stávající pojistnou smlouvou a nemá smluvně zajištěny non-stop havarijní služby, může BD Pragostav na přání klienta tyto služby smluvně zajistit s podmínkou, že likvidace pojistných událostí probíhá v režii klienta a BD Pragostav poskytuje pouze součinnost.

Součástí cenové nabídky je i **jednorázový poplatek za zavedení členů SVJ do členské evidence správce**.

Členská evidence	Poplatek za evidenci člena bez 21 % DPH	Počet členů	Poplatek za evidenci klienta bez 21 % DPH
Jednorázový poplatek za zavedení členů klienta do systému členské evidence správce	50 Kč	204	<b>10 200 Kč</b>

**Nad rámec správního poplatku** jsou specifické služby typu účast zástupce správce na shromáždění klienta, zajištění organizace shromáždění (součástí správního poplatku je mimo jiné i **Výroční správa správce, která obsahuje vývoj tvorby fondu oprav, přehled výdajů za uplynulý rok včetně popisu aktivit, návrh plánu oprav a investic pro následující rok včetně odhadu ceny a určení priorit**), zpracování materiálů pro banky dle podmínek úvěrové smlouvy, vystavení dokumentů o bezdlužnosti pro potřeby PSSZ a FÚ, popř. další činnosti vykonávané na základě řádné objednávky klienta. Tyto práce jsou kalkulovány buď dle platného ceníku nebo na základě hodinové sazby zaměstnance správce – viz. příložený ceník služeb.

Pro komunikaci s klienty je určen **portál eDomovník**, který primárně slouží ke komunikaci správce se statutárním orgánem klienta včetně zadávání požadavků spojených s chodem domu a sekundárně i se

členy SV či BD. Zároveň slouží jako uložisko všech ekonomických a provozních dokumentů (revize, smlouvy, faktury, výpisy z účtů, předpisy dlouhodobých záloh, vyúčtování domu i jednotky atd.). Výbor SV má přístup ke všem informacím, které se týkají činnosti SV. Člen SV má přístup pouze k údajům o své bytové jednotce. Výborem vybrané dokumenty je možné jednoduchým úkonem sdílet i s členy SV. Zároveň je možné využívat další možnost ukládání dokumentů SV a to složku *Naše dokumenty*, kde je možné uložit veškeré dokumenty SV a to buď do části *skryté dokumenty* (vidí pouze statutární orgán) nebo *sdílené dokumenty*, které jsou přístupné všem členům SV.

Proces převzetí správy od původního správce probíhá na základě podepsané plné moci, pro ostatní dodavatele SV na základě podepsané smlouvy o správě (dodavatelé médií, revize atd.). Klient je průběžně informován o průběhu převzetí správy. Případné nedostatky (chybějící dokumentace, nesrovnalosti v účetnictví atd.) jsou s klientem průběžně projednávány včetně návrhu na řešení ze strany správce. Doba převzetí agendy je vždy odvislá od ochoty a připravenosti původního správce.

Datum začátku výkonu správy je na rozhodnutí klienta. BD Pragostav je připraveno převzít správu klienta kdykoliv během roku. Zároveň upozorňujeme, že v případě začátku správy po 31.7., je nutné počítat **s možnými vícepracemi, které budou spojeny s navstupováním všech dat klienta do ekonomického systému správce** (předpisy záloh, faktury atd.) včetně kontroly zůstatkových hodnot na jednotlivých účtech k začátku (1.1.) kalendářního roku. Po převzetí podkladů a vyhodnocení stavu účetnictví, mezd a služeb je klient detailně informován o předpokládaném rozsahu víceprací včetně předložení nákladů spojených s navstupováním všech potřebných dat, popř. nápravou nalezených chyb. Po odsouhlasení předložených víceprací klientem jsou zahájeny příslušné práce.

**Organizační poznámka ke správě:** každý klient má přidělenou samostatnou provozní účetní (předpisy, vyúčtování) a samostatnou ekonomickou účetní a technika objektu. Ostatní služby jsou poskytovány klientům odpovědným pracovníkem správy - právník, členská evidence, energetik, revizní technik, likvidátor pojistných událostí.

Tímto potvrzujeme, že BD Pragostav dlouhodobě spolupracuje s širokým portfoliem dlouholetou praxí ověřených firem, jejíž předmět činnosti je správa budov – voda, plyn, topení, elektro, kanalizace, stavební a zemní práce, výtahy, pokrývačské práce, revize, úklid, údržba zeleně atd..

**Tímto potvrzujeme, že proti BD Pragostav není vedeno žádné insolvenční či exekuční řízení.** BD Pragostav je stabilní, ekonomicky silná a trvale rozvíjející se firma. BD Pragostav je řádným členem sdružení DMS ČR (Družstevní marketingové sdružení ČR), které sdružuje a hájí zájmy 15 velkých bytových družstev v rámci celé ČR.

Nabídka na správu Vašeho domu je platná do **30.9. 2022.**

V případě dotazů nebo požadavků na doplnění nabídky mě můžete kdykoliv kontaktovat – mobilní telefon: **603 639 516**, e-mail: [coufal@pragostav.cz](mailto:coufal@pragostav.cz)

V Praze, dne 13.6. 2020



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Coufal', located in the upper right quadrant of the page.

Ing. František Coufal  
ředitel družstva