

## Nabídka prací pro Na klášterním 6, bytové družstvo k zajištění převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví

---

1. Projednání akce převodů s představenstvem.
2. Seznámení se s výkresovou dokumentací domu, dohoda o výpočtu ploch bytů z předaných výkresů a výstupů z měření bytů.
3. Základní identifikace domu, přehled jeho vnitřního uspořádání, chodeb, sklepů (kóje i prostor mimo kóje) a všech dalších společných prostor domu.
4. Vypracování formuláře pro vyplnění jmen budoucích nabyvatelů bytů samostatných nebo společných (na základě jejich prohlášení) a potvrzení uvedených údajů družstevníky i družstvem. Jde o ochranu představenstva před nesprávným uvedením společného nebo individuálního členství v BD u manželů.
5. Dodání tabulky se všemi rozměry bytů představenstvu ke kontrole.
6. **Vypracování „Prohlášení“**, kterým se dům rozděluje na bytové jednotky a které bude obsahovat náležitosti dle nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. zejména:
  - a) Pojmenování a označení jednotlivých bytů a alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání.
  - b) Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.
  - c) Velikost podílů na společných částech, které vycházejí z podlahových ploch bytů. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. K takto vymezené ploše bytu budou přičteny plochy místností mimo byt, pokud přicházejí v úvahu.
  - d) Přechod věcných jiných práv přecházejících se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.
  - e) **Stanovy společenství**, obsahující zejména:
    - název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
    - sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo,
    - členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
    - určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
    - jmenovité určení prvních členů statutárního orgánu,
    - pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
    - pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

7. K Prohlášení se přikládají schémata všech podlaží, určující polohu bytů a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů.
8. Vypracování **Návrhu družstva na vklad** a Prohlášení do katastru nemovitostí a předání tohoto Návrhu s Prohlášením katastrálnímu úřadu.
9. Vypracování **Smluv o převodu jednotek** do vlastnictví, obsahujících:
  - a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, určení bytu, který je smlouvou převáděn,
  - b) určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka nebo vlastníků určité jednotky. Do podlahové plochy jednotek se nezapočítávají lodžie (případně terasy) a ani sklepní kóje, neboť tyto prostory nejsou místnostmi. Tyto prostory jsou podle zákona společnými částmi domu. Při tvorbě Prohlášení a smluv o převodech uvádíme, že tyto prostory jsou ve výhradním užívání vlastníka nebo vlastníků jednotky, ke které tyto prostory patří,
  - c) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka bytu v jednotce na společných částech domu, které jsou společné vlastníků jen některých jednotek,
  - d) jaká věcná a jiná práva přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek anebo na některé z nich.

Ke každému výtisku smlouvy se přikládají schémata všech podlaží, určující polohu bytů a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů. Smlouvy budou obsahovat ustanovení o ceně nabytí jednotky včetně podílu na pozemku. Jde o vazbu na účetnictví a evidenci zůstatkového družstevního podílu každého člena družstva.
10. Vypracování Návrhů na vklady vlastnického práva na všechny smlouvy o převodech bytů a předání těchto návrhů se smlouvami katastrálnímu úřadu.
11. Jednání s bytovým družstvem, zahrnující přebírání a předávání podkladů, vypracování potřebných seznamů, dojednání vypořádání vlastníků s družstvem, následující úpravy dle přání družstva, promítání požadovaných připomínek a požadavků družstva atd.
12. Vypracování Návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku. Tím **založené** společenství (vkladem do katastru nemovitostí) **vznikne**.

## Kalkulace ceny prací pro převody bytů do vlastnictví

Činnost	cena za jednotku	počet	cena celkem
Vypracování prohlášení vlastníka se schématy	1 300 Kč	42	54 600 Kč
Vypracování smluv o převodu na každou jednotku včetně návrhů na vklad	1 500 Kč	42	63 000 Kč
Zpracování stanov, veškeré práce související se založením SVJ	16 000 Kč	1	16 000 Kč
<b>Celkem</b>			<b>133 600 Kč</b>
<b>Cena na jednotku (42 jednotek)</b>			<b>3 181 Kč</b>

### **Cena zahrnuje**

Kromě výše i níže uvedených prací bude tisk veškerých dokumentů vždy nejprve jako návrh předložen bytovému družstvu a i nabyvateli. **Cena je bez DPH – nejsme plátcem DPH.**

### **Cena nezahrnuje**

Správní poplatek katastrálnímu úřadu za každý převáděný byt a Prohlášení ve výši 1.000,- Kč, ověřování podpisů na smlouvě o převodu ve výši 30 nebo 60 Kč (manželé), notářský zápis pro zahájení likvidace BD cca 7.500,- Kč. Ověřené podpisy představenstvo na podpisovém vzoru pro katastrální úřad.

Jednání s družstvem a družstevníky, úpravy podkladů, účast na schůzích, jednání s katastrálním úřadem a veřejným rejstříkem, řešení ekonomiky, řešení pozemku atd.. Tyto činnosti budou účtovány dle skutečně provedené práce ve standardních cenách našich prací.

### **Budoucí daňové povinnosti vlastníků jednotek**

Budeme řešit informací pro vlastníky ve smlouvách o převodech bytů a nabízíme pomoc vlastníkům s vypracováním daňových přiznání.

### **Orientační ceny dalších prací, které si může BD v průběhu akce objednat:**

měření jednotek	900,-Kč/jednotka
zpracování daňových přiznání k dani z nemovitosti pro vlastníky	650,-Kč/přiznání
zpracování daňových přiznání k dani z nabytí nemovitosti pro vlastníky	350,-Kč/přiznání
práce v hodinové sazbě	900,- Kč/hodina

### **Spolupráce a průběžné poradenství pro družstvo**

Poskytujeme již před zahájením akce převodů a dále v průběhu celé akce převodů bytů. Klademe důraz na dobrou spolupráci s bytovým družstvem a jeho členy. Postupně předáváme výsledky prací a upřesňujeme je podle potřeb bytového družstva se snahou o zajištění spokojenosti bytového družstva s celou akcí převodů bytů do vlastnictví. Samozřejmostí je poskytování průběžného poradenství bytovému družstvu i družstevníkům v celém průběhu převodů bytů do vlastnictví, jehož potřebnost naše zkušenosti prokazují.

### **Smlouva o provedení prací**

V případě souhlasu s výše uvedenou nabídkou na služby, předložíme vám návrh příkazní smlouvy o odborné pomoci k převodům bytů do vlastnictví. V rámci přípravy smlouvy a případného upřesnění ceny bude důležité seznámení se s dokumentací domu.

### **Praktické zkušenosti**

Procesem převodů se zabýváme od roku 1996 a převáděli jsme domy o podobném počtu bytů, jako je Váš, ale i domy s počty bytů nad 100 bytů, nejvíce 270 bytů.

**V celé práci klademe důraz na dobrou spolupráci s bytovým družstvem a jeho členy, postupné předávání a upřesňování výsledků podle potřeb družstva se snahou o zajištění spokojenosti družstva s výsledky celé akce převodů bytů do vlastnictví.**

S pozdravem

  
 Martin Halík, jednatel