

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM: 30. 05. 2022

ČAS: 19:00 (prezence od 18:45)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Květnového vítězství 1554, Praha 4

Vážení členové družstva,

představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva Brechtova 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ: při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné. Zmocnění je nutné odevzdat při prezenci.

Program:

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o činnosti představenstva BD
4. Schválení účetní závěrky za rok 2022
5. Volba člena kontrolní komise a náhradníků
6. Převod bytů do OV a schválení nabídky IKON na zajištění úkonů spojených se vznikem SVJ
7. Různé
8. Usnesení
9. Závěr

Členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů Bytového družstva. V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti doporučujeme účast všech členů BD.

Přílohy: Účetní závěrka, Zkrácená verze nabídky IKON.

Plné znění nabídky IKON a plná moc k zastupování na členské schůzi jsou k dispozici na webových stránkách BD a na vyžádání v kanceláři BD.

V Praze dne 10. 05. 2023

Vítězslav Košťál
předseda představenstva



Jana Hauserová
místopředsedkyně představenstva



POZVÁNKA NA NÁHRADNÍ ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM: 30. 05. 2022

ČAS: 19:15 (prezence od 19:00)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Květnového vítězství 1554, Praha 4

Vážení členové družstva,

představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva Brechtova 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ: při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné. Zmocnění je nutné odevzdat při prezenci.

Program:

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Zpráva o činnosti představenstva BD
4. Schválení účetní závěrky za rok 2022
5. Volba člena kontrolní komise a náhradníků
6. Schválení nabídky IKON na zajištění úkonů spojených se vznikem SVJ
7. Různé
8. Usnesení
9. Závěr

Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných s výjimkou hlasování o převodu bytů do osobního vlastnictví, o kterém na náhradní členské schůzi rozhodovat nelze.

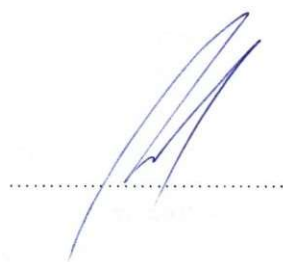
V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti doporučujeme účast všech členů BD.

Přílohy: Účetní závěrka, Zkrácená verze nabídky IKON.

Plné znění nabídky IKON a plná moc k zastupování na členské schůzi jsou k dispozici na webových stránkách BD a na vyžádání v kanceláři BD.

V Praze dne 10. 05. 2023

Vítězslav Košťál
předseda představenstva



Jana Hauserová
místopředsedkyně představenstva



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022

Podrobný rozpis položek je k dispozici v kanceláři BD

Běžný účet BD - stav k 31. 12.2 022	1 735 342,73
Pokladna BD - stav k 31. 12. 2022	20 908,00
Fond oprav - stav k 31. 12. 2022	2 208 457,88

NÁKLADY	Kč
Herčík a Kříž, oprava a čištění kanalizace	55 142,50
Petr Beneš, výměna modulů, vedení, jmenovky zvonky	46 655,50
Petr Beneš, výměna senzorů, servis	25 197,10
Lezecký servis, ochrana proti holubům	24 155,00
Tommi, ucpaná voda u vodoměru	2 116,00
Tommi, oprava topení v suterénu	4 781,70
Otis, servis výtahů, výměna tlačítek	1 598,50
Volmut, opravy domovních dveří	12 845,50
Techem, spol.s r.o., pozáruční servis	937,00
Tommi, výměna kompenzátorů, 4 krát	19 729,40
Spotřeba materiálu, dům, zámek - kancelář BD	1 244,00
Oplocení zahrádky před domem, substrát	3 233,00
Revizní dvířka	599,00
Kancelářské potřeby , toner, poštovné, ověření dokladu	4 329,00
Tommi, odměna za správu	274 956,77
Techem, spol.s r.o., odečet a rozúčtování za rok 2021	35 002,00
Matyáš Kalenda, požární prohlídka	9 070,00
Petr Beneš, servis systému, aktualizace SW	1 089,00
JABLOTRON SECURITY a.s. , služby bezpečnostního centra na rok 2022	11 982,00
Foukal, odměna notáři za notářský zápis	8 591,00
ZŠ Květnového vítězství, pronájem prostor na členskou schůzi	1 400,00
Tommi-holding, spol.s r. o., zpracování DPPO	4 719,00
Pronájem pozemku MČ	863,00
Drda, údržba zeleně, úklid sněhu	15 400,00
Jiří Pařez, deratizace	4 356,00
Odměny - členové představenstva, KK, domovní technik	228 424,00
Členský příspěvek SČMBD	10 620,00
Daň z nemovitosti	77 048,00
Pojištění zaměstnavatele, DPP	400,00
Náklady BD VS 2021	2 348,30
Kredit datová schránka	200,00
Pojištění Kooperativa 2022	26 933,00
Poplatky SIPO, haléřové vyrovnání	4 979,55
Odpisy dlouhodobého majetku	85 578,00
Bankovní poplatky	7 665,00
Daň z příjmů	75 240,00
NÁKLADY CELKEM	1 089 427,82

VÝNOSY	Kč
Nájemné členů	856 914,80
Nájemné byty	105 552,00
Nájemné nebytové prostory	196 405,00
Poplatky za pronájem	233 000,00
Pojistné plnění Kooperativa, ostatní provozní výnosy	18 000,00
Úroky BÚ	325,78
VÝNOSY CELKEM	1 410 197,58

Zisk ve výši 320 769,76 Kč použije BD na opravy.

V Praze dne 25. 4. 2023



Vítězslav Košťál, předseda představenstva



Mgr. Marie Mikolášová, členka představenstva



**IKON spol. s r. o., správa nemovitostí
ředitelství společnosti**
Nehvizdská 22/8
198 00 Praha 9 – Hloubětín
tel.: 281 862 741, fax: 281 864 731



Bytové družstvo Brechtova č.p. 828 a
č.p. 829

V Praze dne 28.4.2023

Nabídka na plnění zakázky

„Zpracování Prohlášení vlastníka jednotek , a to včetně technického průzkumu budovy, zpracování prohlášení vlastníka, zpracování smluv o převodu jednotek, zpracování návrhu na vklad Prohlášení vlastníka a převodu vlastnického práva na základě smluv do katastru nemovitostí, zajištění úkonů spojených se vznikem SVJ“

Společnost IKON spol. s r. o. se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9, podává na základě Vaší výzvy nabídku na plnění shora uvedené zakázky. Prohlašujeme na svou čest, že údaje uvedené v nabídce jsou nezkreslené a pravdivé.

Tato nabídka platí do 31.12.2023

Za společnost IKON spol. s r. o.

Marek Šnaid
ředitel realitního oddělení

IČ: 45800031 e-mail: ikon@ikon.cz
DIČ: CZ45800031 http://www.ikon.cz
Obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 10540

Kapitola I. – Cenová nabídka

Kalkulace ceny za vypracování prohlášení vlastníka, sepsání kupních smluv a ustavení společenství vlastníků v CÚ 2020		Počet	Jednotka	Jednotková cena Kč	Cena za úkon	Sazba DPH	Cena za úkon vč. DPH (Kč)
První etapa:							
A	Technický průzkum budovy	100	byt/nebyt	150	15 000	21%	18 150
B	Vypracování prohlášení vlastníka	100	byt/nebyt	800	80 000	21%	96 800
C	Vypracování návrhu na vklad a podání prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí	1	návrh na vklad	0	0	21%	0
D	Poplatky obchodního rejstříku za zápis SVJ	1	komplet	6000	6 000	0%	6 000
E	Poplatky za podání dokumentů do katastru nemovitostí	1	dokument	2 000	2 000	0%	2 000
Celkem					103 000		122 950
Druhá etapa:							
D	Sepsání smluv o převodu vlastnictví a návrhů na vklad a podání do katastru nemovitostí	100	dokument	750	75 000	21%	90 750
E	Vypracování návrhů na vklad a podání smluv do katastru nemovitostí	100	dokument	0	0	21%	0
F	Poplatky za podání dokumentů do katastru nemovitostí	100	dokument	2 000	200 000	0%	200 000
Celkem					275 000		290 750

Nárok na odměnu vzniká dodavateli na základě jím vystavené faktury po ukončení vždy jedné etapy zakázky (tzn. 1. po zpracování prohlášení vlastníka a jeho zapsání do katastru nemovitostí, 2. po sepsání smluv o převodu do osobního vlastnictví a jejich zapsání do katastru nemovitostí a 3. po zapsání společenství vlastníků do obchodního rejstříku). Faktura je splatná vždy do 14 dnů ode dne doručení.

Kalkulace ceny za likvidaci společnosti není součástí této nabídky, v případě Vašeho zájmu bude předložena později, po seznámení s účetní dokumentací společnosti.

Za společnost IKON spol. s r. o.

Marek Šnaid
ředitel realitního oddělení

Kapitola II. – Časový harmonogram

- A. zaměření objektu – 7 dnů
- B. zpracování prohlášení vlastníka – 30 dnů (37 dnů od počátku)
- C. zpracování návrhu na vklad prohlášení – 0 dnů (37 dnů od počátku)
vklad prohlášení vlastníka do KN – cca 30 dnů (závisí na katastru nemovitostí)
- D. zpracování smluv o převodu vlastnictví – 15 dnů (52 dnů od počátku nepočítaje lhůtu KN)
- E. zpracování návrhů na vklady smluv – 0 dnů (52 dnů od počátku nepočítaje lhůtu KN)
vklad smluv o převodu vlastnictví do KN – cca 30 dnů (závisí na katastru nemovitostí)

3. Věcný rozsah nabídky

3.1 Popis činností v rozsahu nabídky

Při zpracování prohlášení vlastníka:

Při zpracování prohlášení vlastníka:

Prohlášení vlastníka musí ze zákona obsahovat následující části:

- a) *označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,*
- b) *popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,*
- c) *určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- d) *stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,*
- e) *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví,*
- f) *práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,*
- g) *pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,*
- h) *pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.*
- i) *dále je pak samostatný dokument stanovy SVJ, které přijme původní vlastník tedy BD.*

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek (je zahrnuto v kalkulaci ceny).

V objektu bude nutno věnovat péči přesnému definování hranic prostorových (dveře, okna a jejich vnější i vnitřní povrchy, skladebné vrstvy lodžii či teras) i technických (společné systémy procházející jednotkami, uzavírací armatury, měřidla) mezi

- *jednotkami,*
 - *prostory a částmi budov a pozemků společnými vlastníkům jen některých jednotek*
 - *prostory a částmi budov a pozemků společnými vlastníkům všech jednotek*
-
- Se zadavatelem provádíme nejprve rekapitulaci dostupných podkladů (zejména projektová dokumentace domů, dostupná kolaudační rozhodnutí, evidenční listy jednotek).
 - Se zadavatelem dále konzultujeme další části prohlášení vlastníka, zejména vymezení společných částí domu, společných částí domu určených k výhradnímu užívání k určitým jednotkám, určení správce domu, práva a závazky týkající se budovy a pozemku, pravidla pro přispívání budoucích spoluvlastníků domu na náklady.
 - Prvním krokem při zpracování získaných výměr bytů je jejich převedení do elektronické podoby, konkrétně do připravených kalkulačních tabulek pro výpočet spoluvlastnických podílů v tabulkovém procesoru MS Excel (vzor tabulky přikládáme). Kalkulační tabulky byly otestovány simulovanými výpočty i v praxi při zpracování mnoha předchozích prohlášení vlastníka. Tabulky jsou zabezpečeny uzamčením proti nechtěné změně naprogramovaných vzorců a lze v nich vyplňovat právě jen buňky určené k vyplnění, čímž je značně omezena možnost lidských chyb.
 - Dále na základě výkresů jednotlivých jednotek s vyznačením případných změn zjištěných při zaměření s pomocí kreslicího programu vytváříme grafické přílohy prohlášení vlastníka – schémata jednotlivých podlaží domu včetně popisů v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Ve schématech jsou zřetelně odlišeny jednotky od společných prostor domu a je jednoznačně zobrazena poloha jednotek v domě.
 - V rámci prohlášení vlastníka zajišťujeme založení SVJ a tudíž součástí prohlášení vlastníka jsou i stanovy budoucího SVJ.

- Kompletní text prohlášení vlastníka prochází závěrečnou kontrolou. Kromě zpracovatele dokument kontrolují nezávisle na sobě dva další odborní pracovníci.
- Zkontrolované prohlášení vlastníka připravujeme k odevzdání zadavateli v tištěné podobě v počtu vyhotovení dle smlouvy a v elektronické podobě ve formátu MS Word a /nebo .pdf na CD ROM. Pracovní podklady, zejména protokoly o zaměření jednotek a výkresy ze zaměření a veškeré dokumenty vytvořené v elektronické podobě archivujeme.
- Prohlášení vlastníka podepsané vlastníkem podáváme na katastrální úřad.

Při zajištění převodu bytů do osobního vlastnictví:

- Nejprve zpracováváme vzorovou smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví.
- V průběhu řízení nebo po jeho kladném ukončení (provedení vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí) zpracováváme jednotlivé smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví. Na základě převzatých dokumentů a informací získaných od vlastníka a/nebo nabyvatelů kontrolujeme oprávněnost nároků předpokládaných nabyvatelů na uzavření smlouvy o převodu bytu.
- Smlouvy o převodu bytu předáváme vlastníkovi k závěrečné kontrole a k zajištění podpisů vlastníka a nabyvatelů. Smlouvy musí být podepsány statutárními zástupci vlastníka a na druhé straně nabyvateli. Podpisy musí být ověřeny.
- Smlouvy o převodu bytů odkazují na prohlášení vlastníka, proto pro právní jistotu zúčastněných doporučujeme, pokud je to z časového hlediska možné, vyčkat na provedení vkladu prohlášení vlastníka. Samozřejmě je možné jednotlivé smlouvy vypracovat i podat na katastrální úřad i v průběhu řízení o vkladu prohlášení vlastníka. Smlouvy podáváme na katastrální úřad dle dohodnutého harmonogramu a pokynů vlastníka.

3.2 Požadavky na součinnost ze strany zadavatele

Požadavky na součinnost ze strany zadavatele byly již částečně zmíněny v textu nabídky. Jde zejména o následující okruhy činností:

Při zpracování prohlášení vlastníka:

- Obecné vymezení dostupných podkladů (zejména projektová dokumentace domů, dostupná kolaudační rozhodnutí, evidenční listy jednotek, dokumenty týkající se práv a závazků k jednotlivým budovám a pozemkům), které budou používány při plnění zakázky, a zajištění v rámci organizační struktury zadavatele, příp. též u externí správní firmy, aby nám byly tyto podklady jako správné, úplné a dle sjednaného harmonogramu předávány.
- Součinnost při sestavení a odsouhlasení vzorového prohlášení vlastníka pro tuto zakázku, tj. zejména sdělení specifických požadavků na podobu prohlášení vlastníka a provedení korektury a odsouhlasení textu a formální úpravy vzorového prohlášení vlastníka. Jde zejména o rozsah vybavení jednotek zapisovaného do prohlášení vlastníka, vymezení společných částí domů, společných částí domů určených k výhradnímu užívání k určitým jednotkám, určení správce domů, práv a závazků týkajících se budov a pozemků (lze vymezit obecně nebo citací konkrétních dokumentů k jednotlivým budovám a pozemkům), pravidel pro přispívání budoucích spoluvlastníků domů na náklady.
- V případě zjištění nepovolených změn v jednotkách vydávání pokynů zadavatele, jak máme v případě takové konkrétní jednotky s ohledem na její zavedení do prohlášení vlastníka postupovat, ve lhůtě do 15 dnů od nahlášení zadavateli.
- Zajištění u externí správní firmy, aby se jejich pracovníci zúčastnili zaměření společných prostor domů a zpřístupnili všechny potřebné prostory v termínech a časech dle námi vydaného harmonogramu.
- Poskytnutí součinnosti v případě potřeby odstranění chyb či splnění jiných požadavků katastrálního úřadu v průběhu řízení o vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Při zajištění převodu bytů do osobního vlastnictví:

- Zajištění kontroly a odsouhlasení vzorové smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví.
- Poskytnutí seznamu předpokládaných oprávněných nabyvatelů bytů a dalších informací v případě pochybností.
- Zajištění podpisů smluv o převodu bytu a podání návrhů na jejich vklad do katastru nemovitostí.

Při zajištění ustavení a zápisu společenství vlastníků do rejstříku:

- Po zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí pak zajistíme zápis právnické osoby SVJ do rejstříku. Tím se vyhneme blokování zápisu čtvrtého a dalších vlastníků do katastru nemovitostí, ke kterému by došlo, když by nebylo splněny náležitosti par 1198 odst. 1 a odst.2 NOZ.
- Poskytnutí součinnosti zvolených členů výboru při zajištění dokumentů potřebných pro zápis společenství vlastníků do rejstříku SVJ.
- Poskytnutí součinnosti při přechodu správy z původního vlastníka na společenství vlastníků.

Nad rámec současné poptávky:

Při zajištění likvidace společnosti:

- Poskytnutí součinnosti při účetní likvidaci společnosti.