

Nabídka prací pro
„Bytové družstvo bloku H“, IČ 256 47 938, se sídlem Praha 9 Kbely, Letců 678,
PSČ 197 00 k zajištění převodů bytů do vlastnictví členů bytového družstva

Vážení členové představenstva,

dovolujeme si Vám nabídnout realizaci veškerých prací, spojených s převody bytů do vlastnictví členů vašeho bytového družstva v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ) ve znění pozdějších předpisů, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, zákonem č. 67/2013 Sb., zákon, který upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů a dalšími zákony a předpisy, které s převody do vlastnictví souvisí. Tyto práce sestávají zejména z těchto činností:

1. Zpracování "Prohlášení" vlastníka budovy. K jeho tvorbě je třeba zejména:

- a) Zjistit základní identifikaci domu, přehled jeho vnitřního uspořádání (chodby, schodiště, podzemní podlaží a ostatních společných částí domu). Vypracovat „Zjišťovací protokoly“ ke každému bytu se základními informacemi o bytě, jeho budoucích nabyvatelích a dalších údajích, potřebných jak pro Prohlášení, tak pro tvorbu Smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám s byty do vlastnictví členů bytového družstva – jejich nájemců (dále jen „Smlouva o převodu“).
- b) Určit společné části domu, všechna práva a závazky bytového družstva, které budou s převodem vlastnického práva přecházet na vlastníky jednotek a další.
- c) Stanovit podlahovou plochu každého bytu, rozhodnout o metodice výpočtu a provést vlastní výpočty velikostí podílu na společných částech, tj. na pozemku a domě; výstupem bude zpracovaná tabulka s plochami jednotlivých bytů pro další potřeby bytového družstva s uvedením velikosti podílů na společných částech.
(Podkladem pro tyto práce dle vašeho sdělení, budou dodané plochy jednotlivých bytů včetně ploch zděných sklepů (místností, umístěných mimo hlavní obytný prostor bytu), zpracované v souladu s metodikou nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).
- d) Vypracovat Prohlášení, kterým se vymezují jednotky v pozemku, jehož součástí je stavba bytového domu. Součástí Prohlášení jsou i další náležitosti stanovené zákonem 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- e) Vypracovat první stanovy společenství vlastníků, které budou součástí Prohlášení. Stanovy budou v souladu s § 1200 zákona č. 89/2012 Sb. obsahovat zejména:
 - název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
 - sídlo společenství vlastníků,
 - členská práva a povinnosti vlastníků jednotek včetně způsobu jejich uplatňování,
 - určení orgánů společenství vlastníků, jejich počet, délku funkčního období, způsob svolávání zasedání orgánů, jejich jednání a usnášení,
 - určení prvních členů statutárního orgánu,
 - pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,

- pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu nákladů služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

f) Vypracovat půdorysná schémata všech podlaží domu s přehledem prostorového umístění jednotlivých bytů včetně vyznačení jejich podlahových ploch a vyznačení společných částí domu.

(Tato schémata budou přílohou každého výtisku Prohlášení a dvou výtisků Smluv o převodu).

g) Vypracovat Návrh na vklad Prohlášení do katastru nemovitostí.

2. Zpracování Smluv o převodu včetně Návrhů na vklad každé Smlouvy o převodu do katastru nemovitostí. K tomu je třeba:

- a) Vypracovat návrh obsahu rámcové Smlouvy o převodu.
- b) Vypracovat definitivní znění Smlouvy o převodu pro každého člena bytového družstva zvlášť a to v potřebném počtu výtisků (4x pro jedince, 5x pro manžele, přičemž jedna smlouva je určena pro katastr nemovitostí, jedna pro bytové družstvo, jedna pro nabyvatele (v případě manželů pro každého zvlášť a jedna pro finanční úřad jako příloha daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí).
- c) Vypracovat Návrh na vklad každé Smlouvy o převodu do katastru nemovitostí ve dvou výtiscích.

(Fakturace bude vycházet z počtu skutečně vypracovaných a předaných Smluv o převodu a Návrhů na vklad).

3. Vypracování podrobné písemné informace s instrukcemi o způsobu podepisování Prohlášení, Smluv o převodu a Návrhů na vklad pro bytové družstvo i nabyvatele.
4. Účast na jedné informační schůzi bytového družstva s právně – ekonomickým výkladem procesu převodu bytů do vlastnictví, založení a vzniku společenství vlastníků, daňových souvislostí a zodpovězení veškerých dotazů členů bytového družstva; účast na schůzi budoucích vlastníků jednotek, na které se budou projednávat a schvalovat první stanovy společenství vlastníků.
5. Vypracování dopisu, kterým budou do katastru nemovitostí vloženy podpisové vzory členů představenstva (a originál výpisu bytového družstva z obchodního rejstříku) tak, aby členové představenstva nemuseli podepisovat Smlouvy o převodu ověřeným podpisem.
6. Jednání s bytovým družstvem, zahrnující přebírání a předávání podkladů, vypracování potřebných seznamů, dojednání vypořádání vlastníků s bytovým družstvem, daňové záležitosti převodů, další jednání a poradenské služby, které se váží k převodu bytů do vlastnictví.
7. Zpracování návrhu na prvozápis společenství vlastníků a jeho podání do veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

Tím společenství, které je **založeno** vkladem Prohlášení do katastru nemovitostí, **vznikne**.

8. Předběžná cenová kalkulace je přílohou této nabídky. Cena nebude navýšena o DPH (SMBD – servis, s.r.o. není plátcem DPH).

Cena zahrnuje kromě výše uvedených prací i režijní náklady, spojené s předmětem plnění smlouvy, tj. především náklady na tisk a množení všech písemných dokumentů (nejprve návrh pro bytové družstvo i budoucí nabyvatele a poté originály, přičemž každá Smlouva o převodu má 5 až 6 stran textu a bude ve 4 či 5 výtiscích, schémata všech podlaží domu ve dvou výtiscích, Prohlášení se schémata všech podlaží ve třech výtiscích a Návrhy na vklady ve dvou výtiscích.

Cena nezahrnuje správní poplatek katastrálnímu úřadu za podání Prohlášení a každé Smlouvy o převodu ve výši 1.000 Kč, ověřování podpisů členů statutárního orgánu na Prohlášení a podpisy nabyvatelů na jedné Smlouvě o převodu určené k podání do katastru nemovitostí ve výši 30 Kč/podpis, úředně ověřené podpisy členů představenstva na podpisovém vzoru pro katastrální úřad tak, aby nebylo nutné ověřovat podpisy členů představenstva na všech Smlouvách o převodu, poplatek za výpis bytového družstva z obchodního rejstříku, který bude přílohou k podání Prohlášení do katastru nemovitostí, správní poplatek rejstříkovému soudu k prvozápisu společenství vlastníků 6.000 Kč, poplatek za výpis vzniklého společenství vlastníků z rejstříku společenství, kterým se katastrálnímu úřadu doloží jeho vznik, což je podmínkou pro vklad čtvrté a dalších Smluv o převodu.

Spolupráce a průběžné poradenství pro bytové družstvo

Při práci na Prohlášení i na Smlouvách o převodu je předpokládána, a je i nezbytná, úzká spolupráce se zástupci bytového družstva. Při postupné realizaci je kladen důraz na dobrou a oboustrannou spolupráci s bytovým družstvem a jeho členy, na postupné vzájemné předávání zpracovávaných dokumentů a upřesňování výsledků práce podle potřeb bytového družstva a v souladu se zákonem. Samozřejmostí je poskytování průběžného poradenství bytovému družstvu i jeho členům v celém průběhu převodů bytů do vlastnictví, jehož potřebnost naše dlouhodobé zkušenosti prokazují.

Smlouva o provedení prací

V případě souhlasu s výše uvedenou nabídkou na služby Vám po projednání požadovaného rozsahu prací předložíme návrh **příkazní smlouvy** o odborné pomoci k převodům vlastnického práva k jednotkám s byty do vlastnictví. Fakturace bude probíhat postupně, vždy po ukončení jednotlivých etap činností. V rámci přípravy příkazní smlouvy a případného upřesnění ceny bude důležité seznámení se s dokumentací domu.

V Praze dne 10. 2. 2019

Příloha: Přehled hlavních úkonů a předběžná kalkulace nákladů spojených s převody bytů do vlastnictví

S přáním úspěšných dnů za SMBD – servis, s.r.o.



Mgr. Ing. Pavel Gogela

Nad rámec zakázky převodů do vlastnictví a jako samostatné zakázky

1. Daňové záležitosti s převody do vlastnictví související

K **dani z nabytí nemovitých věcí** je třeba v první řadě uvést:

- a) Zákonem č. 254/2016 Sb. bylo s účinností od 1. 11. 2016 novelizováno zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a to takto: poplatníkem daně je vždy (a bez možností alternace jako dříve) výlučně nabyvatel nemovité věci a současně byl zrušen institut daňového ručitelství.

Vše je tedy věcí nikoliv bytového družstva, ale nových vlastníků jednotek.

Pro první převody vlastnického práva k jednotkám současně zůstává i po novelizaci v platnosti ustanovení § 8 výše uvedeného zákonného opatření – z toho vyplývá, že převod jednotek, jejichž součástí je byt nebo nebytový prostor, kterým je komora, garáž nebo zděný sklep jsou od daně z nabytí nemovitých věcí v plném rozsahu osvobozeny. Nicméně nabyvatel je povinen zpracovat a místně příslušnému správci daně podat daňové přiznání ve zjednodušené podobě.

- b) Dále je vlastník povinen podat přiznání k **dani z nemovitých věcí** (s termínem podání daňového přiznání do konce ledna roku následujícího po nabytí vlastnického práva k jednotce).

Pokud si budou noví vlastníci přát, lze jim tyto úkony za příznivou cenu zajistit.

2. Zahájení činnosti společenství vlastníků

Zahájení činnosti společenství vlastníků zdaleka nespočívá jen v zavedení samostatného účetnictví.

Prvních úkolů je celá řada; k tomu je třeba vypracovat jejich přehled a základní dokumenty činnosti společenství vlastníků dle občanského zákoníku, zejména evidenci členů, vzorovou pozvánku a prezenční listinu na zasedání shromáždění, plné moci pro výlučné vlastníky jednotek, zmocnění společného zástupce dle ustanovení § 1185 odst. 2 OZ pro jednotky ve spoluvlastnictví (týká se i jednotek ve vlastnictví manželů v SJM), vzorového zápisu ze zasedání shromáždění a další podklady.

Také zde doporučujeme sjednání realizace a jejího rozsahu (pokud vůbec) s řešitelem zakázky.

PG

"Bytové družstvo bloku H"

Přehled hlavních úkolů a předběžná kalkulace nákladů spojených s převody bytů do vlastnictví

	Činnost	Počet jednotek	Cena Kč	
			na jedn.	Celkem
1.	Práce spojené s převody bytů do vlastnictví členů družstva:			
	a) Přípravné práce, shromáždění podkladů a jejich vyhodnocení, stanovení metodiky výpočtů spol. částí, uzavření příkazní smlouvy atd.	-	-	1 500
	b) Zpracování tabulky ploch bytů na základě dodaných ploch bytů dodaných družstvem (včetně sklepů k bytům příslušejícím), zpracování a předání Zjišťovacích protokolů ke každému bytu	28	60	1 680
	c) Prohlášení - vypracování návrhu Prohlášení bez stanov společenství, připomínkové řízení, úpravy, vypracování schémat všech podlaží, zapracování odsouhlasených stanov do Prohlášení, definitivní podoba Prohlášení, tisk	-	-	32 000
	d) Smlouvy o převodu jednotek - vypracování návrhu rámcové smlouvy o převodu jednotky s bytem připomínkové řízení, úprava dle připomínek	1	3 000	3 000
	e) Smlouvy o převodu jednotek - vypracování Smlouvy o převodu jednotky s bytem na základě údajů ze zjišťovacích protokolů, veškeré tisky, atd.	28	890	24 920
	g) Návrh na vklad Prohlášení do katastru nemovitostí	1	400	400
	h) Návrhy na vklad Smluv o převodu jednotky s bytem do katastru nemovitostí	28	170	4 760
2.	Práce spojené se založením a vznikem polečenství vlastníků:			
	a) první stanovy společenství vlastníků (vypracování návrhu stanov, konzultace, připomínkové řízení, úpravy, atd.) s tím, že stanovy budou součástí Prohlášení.	-	-	6 000
	b) Vypracování návrhu podání Rejstříkovému soudu k registraci společenství vlastníků včetně předepsaných příloh, tisky, atd.	-	-	4 000
3.	Související administrativní činnosti a jednání			
	Jednání s bytovým družstvem, popř. se všemi dotčenými orgány, účast na informační členské schůzi a na schůzi budoucích nabyvatelů jednotek, která bude schvalovat první stanovy společenství vlastníků, průběžné poradenství, řešení problémů, a pod.	-	-	8 000
	Součty			86 260

Uvedené ceny jsou konečné, řešitel není plátcem DPH