

# Cenová nabídka

Projekt: **Privatizace bytů,  
založení a vznik společenství vlastníků,  
likvidace družstva**

Čísla popisná budovy: **1866, 1867, 1868, 1869**

Počet jednotek: **50**

Zastavěné pozemky: **2893/37, 2893/36, 2893/35, 2893/34**

Ostatní pozemky: **2893/24, 2893/234 až 2893/250**

Kat. území a obec: **Krč, Praha**

Zadavatel: **Bytové družstvo Šípková  
Mgr. Kateřina Drábková  
Šípková 1867/10, 142 00 Praha 4 - Krč  
drabkova.k@seznam.cz**

Datum zadání: **9. března 2015**

Datum zpracování: **1. dubna 2015**

Zpracovatel: **Jerkman a.s.**  
IČ: 27580687  
K Výzkumným ústavům 1783/5, Praha 4 – Krč, PSČ 142 00  
zapsaná ve veřejném rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10950  
tel: +420 774 835 348  
email: [info@jerkman.as](mailto:info@jerkman.as)  
web: <http://www.jerkman.as>

Za zpracování odpovídá: Jan Kemr, prokurista

Razítko a podpis:

**Jerkman a.s.**  
IČO: 27580687  
DIČ: CZ27580687



## Obsah

[Část A.](#)

**Cenová nabídka**

[Část B.](#)

**Souhrnné informace**

[1.](#)

Vysvětlení pojmů

[2.](#)

Zaměrování bytů a nebytových prostor

[3.](#)

Právní rámec privatizace bytů

[4.](#)

Daně a účtování

[5.](#)

Smluvní vztah

[Část C.](#)

**Orientační časový harmonogram**

[Část D.](#)

**Reference**

**Část A. – Cenová nabídka (sazba DPH je kalkulována ve výši 21 %)**

Úkon	Cena bez DPH	Cena s DPH
<b><u>Zaměření bytů a nebytových prostor</u></b>		
Zaměření bytu nebo nebytového prostoru	350,-Kč	423,50 Kč
Zaměření sklepu nebo komory (sklepní kóje se nezaměřují)	50,-Kč	60,50 Kč
Počet zaměřovaných bytů a nebytových prostor = 50	17 500,-Kč	21 175,00 Kč
Počet zaměřovaných sklepů a komor = 0	0,-Kč	0,00 Kč
<b>Celkem za zaměření</b>	<b>17 500,-Kč</b>	<b>21 175,00 Kč</b>
<b><u>Prohlášení vlastníka</u></b>		
Částka za jednotku (při počtu jednotek 15 a méně se jedná o částku za celek)	380,-Kč	459,80 Kč
<b>Celkem za vypracování prohlášení vlastníka při počtu jednotek 50</b>	<b>19 000,-Kč</b>	<b>22 990,00 Kč</b>
<b><u>Založení a vznik společenství vlastníků</u></b>		
<b>Vypracování stanov SVJ a zajištění jeho zápisu do veřejného rejstříku</b>	<b>12 000,-Kč</b>	<b>14 520,00 Kč</b>
<b><u>Převody jednotek</u></b>		
Vypracování kupní smlouvy o převodu jednotky (blíže viz <a href="#">Část B. 4.</a> )	990,-Kč	1 197,90 Kč
Vypracování smlouvy o dalším členském vkladu (blíže viz <a href="#">Část B. 4.</a> )	200,-Kč	242,00 Kč
Vypracování kupní smlouvy o převodu jednotky do spoluvlastnictví více osob	3 600,-Kč	4 356,00 Kč
Počet kupních smluv = 50	49 500,-Kč	59 895,00 Kč
Počet smluv o dalším členském vkladu = 50	10 000,-Kč	12 100,00 Kč
Počet kupních smluv o převodu jednotky do spoluvlastnictví více osob = 0	0,-Kč	0,00 Kč
<b>Celkem za převod jednotek</b>	<b>59 500,-Kč</b>	<b>71 995,00 Kč</b>
<b><u>Správní poplatky</u></b>		
Kolek za vklad prohlášení do katastru nemovitostí	1 000,-Kč	1 000Kč
Kolek za zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku	6 000,-Kč	6 000Kč
Kolky za vklad kupních smluv do katastru nemovitostí = 50	50 000,-Kč	50 000Kč
<a href="#">Za úkony privatizace celkem</a>	<a href="#">165 000,-Kč</a>	<a href="#">199 650,00,-Kč</a>
Náklady rozpočítané na 1 z vymezených jednotek	3 300,-Kč	3 993,00,-Kč
<b><u>Likvidace družstva</u></b>		
Čistá měsíční odměna likvidátora (po dobu max. 9 měsíců)	6 000,-Kč	7 260,-Kč
Věcné výdaje likvidace – horní limit	19 000,-Kč	22 990,-Kč

## **Část B. Souhrnné informace - 1. Vysvětlení pojmů**

Některé pojmy nového Občanského zákoníku spojené s bytovým spoluvlastnictvím se podstatně liší od pojmů existujících podle právní úpravy platné do konce roku 2013. Jedná se zejména o:

### **Dům**

Podle předchozí právní úpravy se domem rozuměla budova spojená se zemí pevným základem, jejíž společné části byly ve spoluvlastnictví vlastníků bytů a nebytových prostor. Nový Občanský zákoník (NOZ) však znovu zavádí zásadu, podle které trvalé nadzemní stavby přestanou být považovány za samostatnou věc a stanou se součástí pozemku. Pokud je vlastníkem domu i pozemku tatáž osoba (právníká či fyzická, včetně případných spoluvlastníků), a zároveň případná věcná práva váznoucí na pozemku a domu jsou stejná, pak dům již od 1. ledna 2014 není samostatnou věcí, ale pouze součástí pozemku. V případech, kdy se k 1. 1. 2014 vlastník stavby lišil od vlastníka pozemku, se dle ustanovení § 3055 NOZ stavba nestává součástí pozemku a zůstává samostatnou nemovitou věcí, přičemž dle § 3056 NOZ vznikají k uvedenému dni oběma vlastníkům vzájemná předkupní práva.

### **Byt a nebytový prostor**

Podle předchozí právní úpravy byly byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jednotkou, a byly poměrně přesně definovány. Jejich definice se opírala o předpoklad, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které byly platně zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Podle nového Občanského zákoníku však již tato definice neplatí. NOZ pouze stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu (§ 1158 odst. 2.), tedy prostory, které nejsou součástí domu, jsou vyloučeny, a že vše co platí pro byt, platí i pro nebytový prostor (§ 1159). Jinak NOZ pojem bytu nijak nedefinuje a nadále již tedy nesvazuje existenci bytu s kolaudačním souhlasem či stavebním povolením, ani jej neomezuje na místnost nebo soubor místností. Navazující právní předpisy (např. § 8 ZOS č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí) dokonce předpokládají existenci nebytových prostor typu sklep či komora. Nadále však stále nebude možné vymezit např. půdní prostor jako samostatný nebytový prostor (viz. § 5 odst. 1. písm. i) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím).

### **Součást bytu**

Součást věci je obecně definována v ustanovení § 505 NOZ, a to tak, že je to vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Jedná se tedy o poměrně volnou definici, mající však jasná pravidla, a to:

- základním rysem součásti je to, že pokud bychom ji od věci oddělili, znehodnotili bychom ji;
- součást k věci podle její povahy náleží.

Oboje se však vždy posuzuje vzhledem k funkčnosti a účelu celku (zpravidla hospodářskému, ale též např. estetickému, vzdělávací apod.).

Za součást bytu tak lze považovat vše, co je do něj pevně zabudováno, zejména vnitřní rozvody, lokální kotle ÚT a TUV, WAWky, vstupní dveře apod., ale též např. WC mimo byt (např. na chodbě),

neboť bez těchto součástí by se byt bezesporu znehodnotil (nebylo by jej možné užívat). Za součást bytu už ale nelze považovat např. komoru nebo sklep mimo byt (např. v suterénu), neboť jejich oddělením od bytu by k jeho znehodnocení nedošlo (bylo by jej možné bez dalšího užívat i nadále). Na rozdíl od příslušenství, které představuje samostatné a samostatně obchodovatelné věci, jejichž účelem je, aby se jich trvale užívalo společně s hlavní věcí, nepředstavuje součást samostatný objekt práv.

Zásadní změnou v chápání součásti bytu bude zřejmě hlavně problematika oken, kdy dosud bylo na uvážení původního vlastníka budovy, zda-li je vymezí jako součást bytu či budou společnou částí. Podle ustanovení § 5 odst. 1. písm. d) shora uvedeného nařízení vlády, se nyní vždy bude jednat o společnou část.

### **Příslušenství bytu**

Příslušenství bytu se podle nové úpravy až tak výrazně neliší od úpravy dřívější, neboť je definováno v § 510 NOZ jako vedlejší věc, jejímž účelem je, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Hlavní změnou se tak stává výslovné ustanovení, že příslušenství věci sdílí s věcí hlavní stejný právní osud, což v dosavadní právní úpravě chybělo a soudní praxe se v tomto ohledu nikdy zcela nesjednotila.

Co se týká příslušenství bytu, tak podle dřívější právní úpravy se muselo jednat o vedlejší místnost nebo prostor. Toto omezení již NOZ nepřevzal. Jednat se tedy může zejména o komory, sklepy, ale i např. klimatizační jednotky apod., neboť tyto věci lze považovat za samostatné, avšak nelze je považovat za součást bytu.

### **Společné části**

Pojem "společné části" upravuje ustanovení § 1160 NOZ a oproti dosavadní právní úpravě doznal výrazné změny. Dosud se totiž jednalo pouze o "společné části domu" tedy o části stavby (budovy) nebo její příslušenství. Nově se jedná o společné části domu, podíl na pozemku nebo věcné právo k němu (nikoli právo závazkové, jako např. nájem), a ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Nemovitou věcí je míněn především pozemek, jehož součástí je dům. K užívání společně s domem mohou sloužit i samostatné pozemky a stavby na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí, které se správou domu a pozemku funkčně souvisí. Tyto funkčně související pozemky jsou pak též společnou částí, a to podle § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

### **Jednotka**

Pojem jednotka byl dosud chápán jako vymezená část domu, tedy jako byt či nebytový prostor ve smyslu předchozí právní úpravy. Nově pojem jednotka zahrnuje ne jen byt nebo nebytový prostor, ale může se jednat o více bytů nebo nebytových prostorů (tzv. skupiny), právo výlučného užívání společných částí užívaných s jednotkou (např. sklepní kóje, balkony, lodžie apod.) a dále též povinně i podíl na společných částech domu a pozemku. Jedná se tedy o celek skládající se z více částí vzájemně spojených a neoddělitelných. Jednotka je nyní věc nemovitá, i když i dle předchozí právní úpravy pro ni platila fikce věci nemovité.

## **Část B. Souhrnné informace - 2. Zaměření bytů a nebytových prostor**

Co se týká obvyklého dotazu na nezbytnost zaměření bytů, pak uvádím, že nezbytné to skutečně je. Občanský zákoník vyžaduje, aby byly byty krom jiného specifikovány i výměrou podlahové plochy. Způsob jejího výpočtu se však nyní liší od všech dosavadních způsobů, a proto nelze použít výměry zjištěné podle právních předpisů platných do konce roku 2013. Způsob výpočtu podlahové plochy je definován nařízením vlády č. 366/2013 Sb., a to následovně:

1. Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.
2. 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.
3. Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 2 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
4. V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.
5. Vypočtená podlahová plocha bytu se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo.

Rozhodne-li tedy vlastník domu a pozemku o privatizaci bytů, dalším krokem musí být zaměření podlahových ploch jednotlivých bytů a nebytových prostor. Společné prostory (sklepní kóje, chodby, schodiště, kočárkárny apod.) se nezaměřují. Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o panelový dům, kde se předpokládají typické dispozice bytů, které se opakují, tato nabídka obsahuje pouze tzv. rozdílové zaměření, jehož cílem je zjistit přesné výměry podlahových ploch všech typických bytových dispozic (přesným zaměřením) a u ostatních bytů s identickými dispozicemi pouze provést kontrolu změn dispozic a zaměřit pouze rozdíly způsobené stavebními změnami. Tato varianta zaměření je tak výrazně levnější.

## **Část B. Souhrnné informace - 3. Právní rámec privatizace bytů**

I když to zákon č. 90/2013 Sb. o obchodních korporacích (ZOK) výslovně nevyžaduje (§ 751 odst. 2.), měl by být proces privatizace bytů v domě ve vlastnictví právnické osoby, která vznikla za účelem koupě domu a pozemku, zahájen jeho projednáním nejvyšším orgánem (členská schůze). Důvodem je

skutečnost, že s celou privatizací jsou spojeny finanční náklady, se kterými by měl být nejvyšší orgán seznámen a měl by též rozhodnout o způsobu jejich úhrady; tedy o tom, kdo je zaplatí (budou se hradit z naspořených prostředků nebo je budou hradit sami členové družstva?). Dalším důvodem je obsahová stránka prohlášení vlastníka, kterým se jednotky vymezí. Jeho součástí totiž musí být i stanovy společenství vlastníků (SVJ), které je vhodné projednat v rámci nejvyššího orgánu, neboť se jedná o zásadní dokument pro další soužití obyvatel v domě, který navíc musí dle § 1200 odst. 2. písm. e) NOZ obsahovat jmenovitě i osoby prvních členů statutárního orgánu (výbor nebo předseda společenství vlastníků).

Rozhodne-li tedy vlastník domu a pozemku o privatizaci bytů, dalším krokem musí být zaměření podlahových ploch jednotlivých bytů a nebytových prostor. Společné prostory (sklepní kóje, chodby, schodiště, kočárkárny apod.) se nezaměřují.

Na základě zjištěných výměr podlahových ploch bytů se vypracuje prohlášení vlastníka, které vymezí jednotky a definuje stanovy společenství vlastníků. Prohlášení je nezbytné následně vložit do katastru nemovitostí (správní poplatek-kolek 1 000,-Kč), čímž jednotky v právním smyslu vzniknou.

#### **Upozornění:**

***Na základě nové právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 (nový Občanský zákoník), se stavba stává součástí pozemku. Tuto změnu právních předpisů automaticky reflektoval i katastrální úřad a dotýká se i Vašeho domu, který se skládá ze 4 sekcí, z nichž každá je umístěna na vlastním pozemku. Vzhledem ke skutečnosti, že tyto sekce tvoří pravděpodobně jeden konstrukčně funkční celek, jedná se zřejmě o jedinou budovu. Tento stav bude nezbytné před zpracováním prohlášení vlastníka ověřit a potvrdit u místně příslušného stavebního úřadu. Pokud by tento předpoklad stavební úřad nepotvrdil a prohlásil by, že se jedná o 4 samostatné konstrukční celky, bylo by nezbytné vypracovat 4 prohlášení vlastníka a založit 4 samostatná společenství vlastníků, což by pro Vás byl stav pravděpodobně nepřijatelný. Tyto skutečnosti by tedy bylo vhodné před konečným rozhodnutím o privatizaci projednat s pracovníky místně příslušného stavebního úřadu.***

Vzhledem k ustanovení § 1198 odst. 2. NOZ zamezující převodu jednotek bez vzniku SVJ, je nezbytné po vkladu prohlášení do katastru nemovitostí učinit kroky k zápisu společenství vlastníků do veřejného rejstříku (správní poplatek-kolek 6 000,-Kč), neboť až pravomocným rozhodnutím o zápisu do rejstříku SVJ vznikne. Zde je vhodné upozornit, že oproti předchozí právní úpravě je možné, aby členem voleného orgánu SVJ byla i osoba, která není členem SVJ (tedy vlastníkem jednotky), nicméně způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu § 6 zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Statutární orgán je buď jednočlenný (předseda společenství vlastníků) nebo kolektivní (alespoň dvoučlenný výbor).

Po vzniku SVJ je již možné přistoupit k převodu jednotek do vlastnictví členů družstva. Za tímto účelem je třeba uzavřít kupní smlouvy a vzhledem k ustanovení § 572 odst. 2. ZOK též smlouvu o dalším členském vkladu (k oběma smlouvám blíže viz [Část B. 4.](#)). Uzavřené kupní smlouvy se následně vloží do katastru nemovitostí (správní poplatek-kolek pro každou smlouvu činí 1 000,-Kč). Vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí na základě těchto smluv je proces privatizace bytů ukončen.

Po dokončení převodů bytů se stává správcem domu společenství vlastníků, vyjma případů, kdy se nepřevědou všechny jednotky, a původnímu vlastníku domu neklesne podíl na společných částech

pod jednu polovinu (§ 1202 odst. 2. NOZ). Z tohoto důvodů se převedou dodavatelsko-odběratelské vztahy (smlouvy na dodávku služeb, jako např. vody, elektřiny, tepla, odvoz odpadu, úklid, pojištění apod.) z dosavadního vlastníka domu (družstvo) na společenství vlastníků, které založí nový bankovní účet a vypracuje nové předpisy měsíčních záloh pro každého vlastníka jednotky.

Po vzniku SVJ se jeví další existence družstva jako nadbytečná a obvykle se po převodu poslední jednotky přistoupí k jeho zrušení s likvidací, aby dále neodčerpávalo finanční zdroje. O datu zrušení, jakož i o jmenování osoby likvidátora rozhoduje nejvyšší orgán (členská schůze). Právník osoba vstupuje do likvidace k datu zrušení, přičemž od té doby řídí likvidaci likvidátor a nabývá působnosti statutárního orgánu. S likvidací je spojeno množství úkonů, které musí likvidátor učinit, přičemž většina z nich je úplatná (vyhotovení notářského zápisu, kolky za změnu zápisu ve veřejném rejstříku, zveřejnění v Obchodním věstníku apod.). Je-li pro zajištění likvidace vybrána naše společnost, likvidátorem se stává **náš auditor registrovaný u Komory auditorů České republiky**. Věcnou i hmotnou odpovědnost za likvidaci tedy přebíráme my, což je zásadní rozdíl od případu, kdy je likvidátorem jmenován např. jeden ze členů představenstva družstva a na základě vztahu se smluvním partnerem dochází pouze k poradenství při likvidaci. V takovém případě totiž věcnou i hmotnou odpovědnost nese tento člen představenstva, nikoli smluvní partner.

Cena likvidace, uvedená v části A. platí pro případ, že před vstupem do likvidace družstvo převedlo všechny jednotky, uzavřelo a převedlo smluvní vztahy s dodavateli služeb na společenství vlastníků a nevede žádný soudní spor ani správní řízení. V jiném případě bude nezbytné stanovit cenu individuálně.

#### **Část B. Souhrnné informace - 4. Daně a účtování**

V účetnictví družstva jsou jednotky (resp. dům a pozemek), jakožto dlouhodobý majetek, evidovány na straně aktiv a další členské vklady, k jejichž splacení se členové zavázali a které slouží jako zdroj pořízení domu a pozemku, na straně pasiv. Při převodech jednotek členům družstva dochází k vyřazení majetku (aktiv) a je třeba vypořádat i zdroj pořízení tohoto majetku. Cílem je, aby výsledkem této účetní operace nedošlo k ovlivnění hospodářského výsledku družstva, tedy aby nesprávným postupem nedošlo k nežádoucímu zdanitelnému zisku či účetní ztrátě. Pro dosažení tohoto cíle, by o privatizaci bytů mělo být účtováno v souladu se stanoviskem Ministerstva financí ČR k návrhu č. 91/23.11.05 Komory daňových poradců ze dne 30. 11. 2005. Stručně řečeno, principem tohoto účetního postupu je, že se stanoví kupní cena za jednotku ve výši její účetní zůstatkové hodnoty (výnos), kterou je člen-nabyvatel povinen družstvu zaplatit (pohledávka družstva). Na druhé straně se družstvo zaváže, že další členský vklad ve výši kupní ceny členu družstva vrátí (závazek družstva). Po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí se jednotka vyřadí z majetku družstva a zůstatková (kupní) cena vyřazeného majetku se zúčtuje do nákladů. Na závěr se pak vzájemně započítá pohledávka družstva za členem z titulu kupní ceny proti závazku družstva k vrácení dalšího členského vkladu, čímž se vzájemně „vynulují“ a na výsledkových účtech pak zůstává výnos ve stejné výši jako náklad, tedy hospodářský výsledek z těchto operací je nulový. **Z uvedeného postupu vyplývá, že nedojde fyzicky k převodu žádných finančních prostředků, resp. člen družstvu kupní cenu platit nebude a družstvo nebude vracet členu další členský vklad, neboť dojde pouze k jejich vzájemnému zápočtu.**

Aby mohl být při převodech jednotek do vlastnictví členům družstva uplatněn uvedený postup a vzhledem k ustanovení § 572 odst. 2. ZOK, které zamezuje vrácení dalšího členského vkladu bez

výslovného smluvního ujednání, **je třeba uzavřít dvě smlouvy, a to kupní smlouvu a smlouvu o dalším členském vkladu.**

### ***Daň z nabytí nemovitých věcí***

Převod jednotek z vlastnictví družstva do vlastnictví člena je dle ustanovení § 8 zák. č. 340/2013 Sb. osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí, za následujících podmínek:

- jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor;
- nabyvatel je členem družstva;
- nabyvatel je nájemcem bytu nebo uvedeného nebytového prostoru.

Uvedené podmínky musí být splněny všechny. Pokud alespoň jedna podmínka splněna není, osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí uplatnit nelze.

### ***Daň z nemovitých věcí***

Převodem jednotek z vlastnictví družstva do vlastnictví členů dojde k jejich vyřazení z majetku družstva. To znamená, že pokud nedojde k převodu všech jednotek v jednom kalendářním roce, družstvo je povinno podat do 31. ledna roku následujícího nové přiznání k dani z nemovitých věcí za jednotky, které dosud převedeny nebyly. Zároveň je vhodné upozornit členy, kterým se jednotky převedly, že jim vzniká povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí za svoji jednotku, a to ve stejném termínu.

## **Část B. Souhrnné informace - 5. Smluvní vztah**

Při provádění služeb klademe důraz na co nejmenší časové zatížení členů statutárního orgánu, a proto, je-li to možné, vždy vše řešíme osobně u Vás v domě. To znamená, že veškeré vypracované dokumenty přivezeme k Vám, od Vás si je převezmeme a odvezeme na příslušné úřady. Komunikujeme vždy pouze se statutárním orgánem.

Pro zajištění požadovaného účelu a v případě, že bude naše společnost vybrána pro jeho realizaci, Vám bude obratem zaslán návrh znění smlouvy o dílo, jejímž předmětem bude zajištění úkonů spojených s privatizací bytů, a případně i příkazní smlouvy na zajištění likvidace družstva. Tyto smlouvy pak stanoví přesné termíny plnění, termíny splatnosti cen, jakož i ostatní ujednání vztahující se k dané činnosti. Smlouvy vždy obsahují i ujednání o zajištění kvality a bezchybnosti prováděných úkonů, a to ve formě závazku naší společnosti provést bezplatně na vlastní náklad veškeré opravy případných vad listin, které by bránily jejich vkladu do katastru nemovitostí nebo zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Veškerá tato ujednání pak samozřejmě závisí na dohodě obou smluvních stran. Splatnost ceny za provedené úkony je 7 dnů od jejich předání objednateli. Na cenu nepožadujeme zálohu. Cenu vyúčtujeme vždy až po předání všech potřebných dokumentů družstvu. Předání smluv k podpisu členům družstva, zajišťuje družstvo.



**Část C. Orientační časový harmonogram**

Úkon	Termín
Uzavření smlouvy o dílo na privatizaci bytů.	01. 06. 2015
Fyzické zaměření jednotek.	do 30. 06. 2015
Předložení konceptu prohlášení vlastníka družstvu včetně stanov SVJ k odsouhlasení.	do 31. 07. 2015
Schválení konceptu prohlášení vlastníka představenstvem družstva.	do 07. 08. 2015
Podpis schváleného prohlášení vlastníka členy představenstva družstva.	do 14. 08. 2015
Podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí <i>(vystavení faktury za zaměření bytů a vypracování prohlášení vlastníka).</i>	do 21. 08. 2015
Zápis prohlášení do katastru nemovitostí (ukončení správního řízení).	do 21. 09. 2015
Podání návrhu na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a předání všech kupních smluv a smluv o DČV družstvu <i>(vystavení faktury za vypracování smluv).</i>	do 06. 10. 2015
Podpisy všech smluv jednotlivými členy družstva (zajišťuje družstvo rozdáním smluv všem členům – nabyvatelům, kteří musí nechat své podpisy úředně ověřit a poté listiny vrátit představenstvu družstva).	do 06. 11. 2015
Ukončení řízení o zápisu společenství do veřejného rejstříku a převzetí podepsaných smluv od družstva a jejich podání na katastrální úřad.	do 21. 11. 2015
Zápis vlastnických práv k jednotkám v katastru nemovitostí (ukončení správního řízení).	do 11. 01. 2016
Zahájení likvidace družstva.	do 01. 04. 2016
Ukončení likvidace návrhem na rozdělení likvidačního zůstatku a následný výmaz družstva z veřejného rejstříku <i>(vystavení faktury za likvidaci družstva).</i>	do 31. 12. 2016

## Část D. Reference

Společnost Jerkman a.s. se specializuje na oblast bytového spoluvlastnictví jako celek. Obvykle se jedná o domy ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek tvořících společenství nebo o domy malých bytových družstev a SRO, jejichž členskou základnu tvoří uživatelé - nájemci bytů. Pro více informací prosím navštivte naši webovou prezentaci na adrese <http://www.jerkman.as>. Možnost zúčastnit se předmětného výběrového řízení jsme tedy uvítali. Na základě požadavku zadavatele, uvádíme jako referenční informace obdobné povahy a rozsahu následující akce:

- Zpracování prohlášení vlastníka budovy, včetně zaměření 140 jednotek, sklepních prostor v domě čp. 1361-1369, ulice Mrkvičkova, Praha 6 – Řepy pro **Bytové družstvo Mrkvičkova 1361 až 1369**, včetně převodu bytů.  
(kontaktní osoba Ing. Václav Macháček; tel: 607 747 708)
- Zpracování prohlášení vlastníka budovy čp. 750, v ulici Táborská 20, Praha 4 - Nusle, včetně zaměření 28 jednotek ve vlastnictví **Bytové družstvo Táborská 20** a jejich převod do vlastnictví členů.  
(kontaktní osoba Jiří Kosina; tel: 608 132 420)
- Zaměření 35 bytových jednotek a zpracování prohlášení vlastníka budovy v domě čp. 1616 v ulici Jelínkova č.or. 1, Praha 8 – Kobylisy pro **Bytové družstvo Jelínkova 1616/1**.  
(kontaktní osoba Zdeněk Vyvadil; tel: 602 142 036)
- Zpracování prohlášení vlastníka budovy, včetně zaměření 15 bytových jednotek, sklepních prostor a krytu civilní obrany v domě čp. 1587, ulice Herálecká I., Praha 4 – Krč pro společnost **HERÁLECKÁ 1587 s.r.o.**, včetně převodu bytů, založení SVJ a likvidace společnosti.  
(kontaktní osoba Miloš J. Zenkl; tel: 723 963 941)
- Zpracování prohlášení vlastníka budovy, smlouvy o výstavbě dle § 17 a násl. zák. č. 72/1994 Sb. a smluv o převodu do vlastnictví členů **BD Ortenovo nám.23, Praha 7**, včetně zaměření jednotek. Předmětem zpracovaných úkonů bylo 31 bytových jednotek, 4 nově vzniklé bytové jednotky v půdní vestavbě a 3 nebytové jednotky v 1.NP domu.  
(kontaktní osoba Mgr. Jan Volt; tel: 608 120 220).
- Zpracování prohlášení vlastníka budovy, včetně zaměření 18 jednotek, sklepních prostor v domě čp. 1310, ulice Sdružení, Praha 4 – Nusle pro společnost **ROVNOBĚŽKA 1587 s.r.o.**, včetně založení SVJ, včetně převodu bytů, likvidace společnosti a následné správy domu.  
(kontaktní osoba Jana Marešová; tel: 723 879 853)
- Zpracování prohlášení vlastníka budovy, včetně zaměření 14 jednotek, sklepních prostor v domě čp. 1516, ulice U Družstva Ideál, Praha 4 – Nusle pro společnost **IDEÁL 3,s.r.o.**, včetně převodu bytů, založení SVJ a následné správy domu.  
(kontaktní osoba Jan Jedlička; email: [Ideal1516@seznam.cz](mailto:Ideal1516@seznam.cz))

Realizované akce, u kterých nebyl zástupci vlastníka udělen výslovný souhlas s poskytnutím referenčních údajů třetím osobám, neuvádíme. Telefonické spojení na zástupce vlastníka uvádíme pouze v případě jeho výslovného souhlasu.

---

### **Poučení:**

*Tato cenová nabídka ani její poskytnutí zadavateli není jednáním o uzavření smlouvy ve smyslu ustanovení § 1726 a § 1729 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V akciové společnosti Jerkman a.s. podléhá uzavírání smluv včetně schvalování jejich obsahu interním postupům, kterým vždy musí předcházet souhlas statutárního orgánu, případně prokuristy společnosti. Důvodně očekávání uzavření smlouvy je tak možné až po tomto souhlasu v písemné formě. Přijetí této nabídky s dodatkem nebo odchylkou se v souladu s ustanovením § 1740 odst. 3 občanského zák. vylučuje.*