

Výčet činností Stavebního bytového družstva Přerov při správě domů společenství vlastníků jednotek vykonávaných v rámci výkonu funkce předsedy nebo člena výboru společenství vlastníků jednotek

I. Úvodní ustanovení

Stavební bytové družstvo Přerov (dále jen SBD Přerov), jakožto zvolený statutární zástupce Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), v rámci výkonu funkce statutárního zástupce vykonává i činnost správy těchto SVJ.

Tento dokument aktualizuje popis rozsahu výkonu správy, včetně příslušných poplatků za tuto činnost.

Tímto dokumentem se řídí vztah při správě SVJ, které si schválilo SBD Přerov jako svého statutárního zástupce vykonávajícího v rámci výkonu této funkce i správu SVJ. V případě ukončení působení SBD Přerov ve funkci statutárního zástupce SVJ a současně při pokračování výkonu správy SVJ ze strany SBD Přerov, bude uzavřena Smlouva o zajišťování správy domu a pozemku.

II. Předmět výkonu správy

1. Úplné zajišťování správy, provozu, oprav a stavebních úprav společných částí domu a pozemku, vedení účetnictví SVJ a zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob /dále jen „správa“/ se uskutečňuje na základě odsouhlasení oběma stranami, přičemž činnost správce je podrobněji popsána dále.
2. Pro vymezení předmětu činnosti platí a jsou závazná příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci /dále jen „prohlášení“/ a stanov společenství vlastníků jednotek /dále jen „stanovy“/.

Zejména:

- a) určení společných částí,
 - b) pravidla pro správu domu a pozemku,
 - c) pravidla pro užívání společných částí,
 - d) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
 - e) pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu nákladů na služby,
 - f) způsob určení výše shora uvedených příspěvků, jak mají být hrazeny jednotlivými vlastníky jednotek.
3. Pro zajišťování správy jsou dále závazná také rozhodnutí příslušných orgánů SVJ.

III. Rozsah činností

1. Při provádění správy budou zajišťovány následující záležitosti provozní a technické:
 - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, což se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnosti příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, vody, a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle vybavení domu,
- c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

2. Při provádění správy budou zajišťovány následující záležitosti správního rázu:

- a) veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které jinak vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) vypracování návrhu dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací domu včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a jeho předložení ke schválení objednateli. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří do dvou měsíců po jeho předložení. Na základě toho bude navrhuta výše roční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu celkem, výši měsíční tvorby za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výši měsíční tvorby této zálohy, připadající na jednotlivé vlastníky jednotek,
- c) vypracování návrhu rozpočtu výdajů na správu domu a pozemku nehraněných z dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu pro následující rok. Na základě schváleného plánu výdajů bude stanovena celková výše roční zálohy na tyto výdaje za dům, výše měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy, připadající na jednotlivé vlastníky jednotek,
- d) stanovení záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek /dále jen „služby“/ na základě odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů na služby, a to celkovou výši za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky. V průběhu zúčtovacího období lze takto stanové výše záloh bez písemného souhlasu SVJ určit jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, předem schválené objednatelem, přičemž změna výše měsíčních záloh bude písemně oznámena jednotlivým vlastníkům nejpozději měsíc před zahájením měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde,
- e) vyúčtování záloh podle písm. b/, c/ a d/ s vlastníky jednotek po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a vypořádání rozdílů /přeplatků a nedoplatků/ z vyúčtování záloh podle písm. c/ a d/ s vlastníky jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku,
- f) vedení účetnictví včetně vypracování účetní závěrky, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv /pokud takováto zařízení v domě jsou/.

3. Pro účely správy domu a pozemku je zřízeno oprávnění sjednávat smlouvy a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností smluvní strany, a to zejména smlouvy o:

- a) provedení revizí, údržby, oprav a stavebních úprav společných částí domu a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo /např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor/ tj. dodávky elektrické

- energie a plynu, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu a péší komunikace, čištění komínů /pokud v domě jsou/ a zajištění dalších služeb,
- b) pojištění domu, činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení pojistných událostí,
 - c) provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce ani osoba odpovědná za správu oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové - předávací stanice a podobná vyhrazená technická zařízení, zabezpečení provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než členům společenství vlastníků /pokud v domě jsou/ včetně péče řádného správce majetku při nakládání s nimi.
 - d) nájmu společných částí domu nebo poskytnutí společných částí domu třetím osobám za účelem umístění jejich zařízení, včetně přípravy a uzavření příslušných smluv, vybírání nájemného a úhrad za služby, rozúčtování a vyplacení příjmu z přijatého nájemného vlastníků jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů /pokud takový případ v domě je/.
4. Jednou ročně, nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku, bude vlastníků předložena zpráva o výsledcích hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a ostatních skutečnostech, spojených se zajišťováním správy.
 5. Vlastníkům bude umožněno kdykoliv přezkoumat účetní knihy a doklady, týkající se správy a na vyžádání budou poskytnuty potřebné informace, jak je správa vedena.
 6. Při výkonu správy je třeba postupovat v souladu se zájmy SVJ.
 7. Jestliže příslušný orgán společenství neschválí výši příspěvku na správu domu pro příští období, budou od jednotlivých vlastníků vybírány platby ve výši schválené pro předchozí období. Nebudou-li schváleny zálohy na služby, budou vlastníků stanoveny zálohy v souladu se zákonem 67/2013 Sb.
 8. Platby od vlastníků, případně další platby související se spravovanými nemovitostmi, budou hrazeny na účet společenství, vedený u banky. Z účtu společenství budou poukazovány platby na základě smluv uzavřených se třetími osobami nebo na základě faktur.
 9. Osobní údaje vlastníků jednotek budou zpracovávány výlučně v souladu se správou domu a pozemku. Platí povinnost chránit osobní údaje vlastníků jednotek před zneužitím ze strany dalších osob.

IV. Práva a povinnosti vlastníků

1. Vlastníci jsou povinni poskytovat součinnost, která je nutná k řádnému plnění správy domu, jsou povinni orgán společenství informovat o změně vlastníků jednotek v domě a o všech dalších skutečnostech, majících vliv na správu domu.
2. Za činnost správy, náleží SBD Přerov finanční odměna, jež je součástí odměny za výkon funkce statutárního zástupce. Tato finanční odměna je splatná měsíčně společně se zálohami spojenými s užíváním bytu. Její výši schválí společenství vlastníků na svém shromáždění. Dále viz článek V. Odměna za správu domu SVJ.
3. Osoba vykonávající funkci správy domu z titulu funkce předsedy (člena výboru společenství) neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu společenství nebo které byly způsobeny v důsledku prodlení s poskytnutím součinnosti ze strany jednotlivých vlastníků.

V. Odměna za správu domu SVJ

1. Odměna za výkon správy je součástí odměny za výkon funkce statutárního zástupce, která činí 345 Kč za jednotku a měsíc a je splatná do 25. dne měsíce na účet SBD č. 1057105/0300.

Pokud shromáždění společenství vlastníků rozhodne o navýšení odměny pro osobu pověřenou napomáhat výkonu správy a výkonu funkce statutárního zástupce nad částku 45 Kč za jednotku a měsíc, bude o schválené navýšení odpovídajícím způsobem zvýšena i odměna za výkon funkce statutárního zástupce.

2. SBD Přerov vzniká právo na zvýšení odměny o inflaci ve výši stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. V případě uplatnění tohoto práva jsou vlastníci povinni od následujícího měsíce hradit odměnu takto navýšenou o příslušnou míru inflace. Toto zvýšení lze uplatnit i kumulovaně za několik let zpětně, pokud nebylo uplatněno po skončení jednotlivých let.
3. Nad rámec úkonů správy, které jsou objednatelům hrazeny v rámci odměny uvedené v odstavci 1. tohoto článku, existují i úkony, jejichž provedením správcem je hrazeno zvlášť. Jejich výčet a výše odměny za jejich provedení jsou uvedeny v příloze č. 1 k této smlouvě.

V Přerově 7.4.2026

Příloha č. 1 Úkony zpoplatněné nad rámec odměny za výkon správy



JUDr. Otakar Šiška
předseda představenstva
SBD Přerov



Ing. Jaroslav Kazda
místopředseda představenstva
SBD Přerov

Stavební bytové družstvo PŘEROV
Kratochvílova 128/41, Přerov 750 02
IČO: 000 53 236 DIČ: CZ00053236

Příloha č. 1 Úkony zpoplatněné nad rámec odměny za výkon správy

1. ČINNOSTI SPOJENÉ SE ZAJIŠŤOVÁNÍM PROVOZU BYTOVÝCH VODOMĚRŮ

	Počet vodoměrů v bytě	Platba vč. DPH/měsíc/byt
Fyzický odečet prováděný členy SVJ bez nároku na odměnu	1	23 Kč
	2	46 Kč
	3	69 Kč
	4	92 Kč
Fyzický odečet s nárokem na odměnu	1	25 Kč
	2	50 Kč
	3	75 Kč
	4	100 Kč
Dálkový odečet radiovým modulem	1	27 Kč
	2	54 Kč
	3	81 Kč
	4	108 Kč

2. JEDNOTLIVÉ ÚKONY PRO SVJ (výše poplatků uvedeny vč. DPH)

Poplatky za úkony hrazené SVJ

- a) **Změna prohlášení vlastníka** 9.000 Kč
- b) **Vypracování smlouvy pro nájemce o pronájmu nebytových prostor v domě SVJ** 2.000 Kč
(poplatek hradí nájemce)
- c) **Zajištění výběrových řízení nad rámec požadovaný stanovami SVJ;** 1.000 Kč
poplatek za každou další oslovenou firmu
- d) **Zajištění realizace a financování rekonstrukce s využitím úvěrových či dotačních zdrojů** (výše poplatku uvedena vč. DPH)
- i. S využitím úvěrových zdrojů ... 0,5 % z ceny díla
(min. 7.000 Kč, max. 50.000 Kč)
 - ii. S využitím dotačních zdrojů ... 0,7 % z ceny díla
(min. 9.000 Kč, max. 70.000 Kč)
 - iii. Vyřízení a zajištění podkladů, úkonů a součinnosti ... 1,0 % z ceny díla
pro činnost pověřeného administrátora, jehož (min. 12.000 Kč, max. 100.000 Kč)
prostřednictvím je žádáno o získání dotací financovaných z evropských zdrojů
- e) **Měsíční poplatek za obsluhu datové schránky společenství vlastníků** (účtováno ročně) 134 Kč
- f) **Kontrola nouzového osvětlení v domě; měsíční poplatek za dům** 690 Kč
- g) **Měsíční poplatek za držení havarijní služby na případné havarijní zásahy** 200 Kč
při závadách na společných rozvodech studené a teplé vody a na systému centrálního vytápění (dílem zajišťováno ve spolupráci s externí partnerem)

3) VŠEOBECNÁ ÚDRŽBA DOMU SVJ (výše poplatků uvedeny bez DPH)

a) hodinová zúčtovací sazba (HZS)

Instalatérské, zámečnické a jiné neuvedené práce v době od 6.00 do 14.30 hod.	570 Kč/hod
Havarijní služba v době od 14:30 do 6:00 hod. v pracovní dny + 50 %, tj. celkem	855 Kč/hod
víkendy a svátky 24 hodin + 100 %, tj. celkem	1.140 Kč/hod
Stěhování, přesun materiálu od 6:00 hod. do 14:30 hod.	570 Kč/hod
Vedlejší náklady (prohlídka místa práce, zjištění materiálu pro zakázku, nákup, doprava materiálu)	300 Kč/zakázka
Doprava	
Pro město Přerov od 6.00 hod. do 14.30 hod.	100 Kč/výjezd
Pro městskou část Předmostí od 6.00 hod. do 14.30 hod.	50 Kč/výjezd
Mimo Přerov (Lipník, Tovačov apod.) od 6.00 hod. do 14.30 hod.	15 Kč/km
Havarijní služba od 14.30 do 6.00 hod. v pracovní dny, víkendy a svátky pro město Přerov a městskou část Předmostí	200 Kč/výjezd
od 14.30 do 6.00 hod. v pracovní dny, víkendy a svátky mimo Přerov	500 Kč/výjezd

b) Ceník revizí hydrantů a hasících přístrojů

Hydrantová zařízení – jednotlivé úkony a cena za jejich provedení

kontrola rozvodů požárních vodovodů	78 Kč
kontrola hydrantů + skříně	22 Kč
měření přetlaku a množství vody D25	68 Kč
měření přetlaku a množství vody C52	112 Kč

Hasící přístroje (HP) – jednotlivé úkony a cena za jejich provedení

kontrola PHP 6P KT (kontrola náplně a kontrola tlaku na manometru)	36 Kč
umístění nově platného štítku HP	6 Kč
umístění kontrolního štítku s vyznačením data platnosti provedené kontroly	4 Kč
instalace nové plomby po provedení kontroly protipožárního HP	3 Kč

c) Ceník revizí plynového zařízení prováděných dle platné legislativy a souvisejících předpisů

v bytě s 1 spotřebičem	230 Kč
v bytě se 2 spotřebiči (např. sporák, plyn. průtok. a zásob. ohřívač)	330 Kč
společné prostory / byt	170 Kč
měření koncentrace CO ve spalinách	550 Kč
jiné neuvedené práce (jiné technologické postupy, atp.) v HZS	570 Kč

d) Ceník kontrol plynového zařízení prováděných dle platné legislativy a souvisejících předpisů

sporák	72 Kč
topidlo	72 Kč
ohřívač vody	114 Kč
kotel	114 Kč
za 2 a více plynových zařízení (např. topidlo, sporák, plyn. průtok. a zásob. ohřívač)	165 Kč
kontrola společných rozvodů – náklad na 1 byt	165 Kč/byt

e) Poplatek za nadstandardní úkon v bytové jednotce 650,- Kč/byt

V případě, že vlastník nezajistí zpřístupnění bytu za účelem revize a kontroly vyhrazených zařízení, bez omluvy v předchozích dvou termínech, bude účtován poplatek za třetí návštěvu v bytě, současně s nákladem za dopravu dle bodu 3. a)

Poplatek bude hrazený dotčeným vlastníkem daného bytu.

4) POPLATKY ZA ÚKONY HRAZENÉ DOTČENÝMI VLASTNÍKY
(výše poplatků uvedeny vč. DPH)

a) Vydání potvrzení o bezdlužnosti vlastníka vč. tisku vyúčtování služeb za 3 roky	800 Kč
b) Zpracování a odesílání upomínek k úhradě existujících závazků vlastníka	
emailovou poštou	50 Kč
datovou schránkou	50 Kč
obyčejnou listovní zásilkou	100 Kč
doporučenou listovní zásilkou z právního oddělení správce	300 Kč
c) Vydání ověřené kopie průkazu energetické náročnosti budovy	
i. Při osobním převzetí	1.500 Kč
ii. Při zaslání doporučenou poštou	1.800 Kč
d) Vydání kopie grafické části průkazu energetické náročnosti budovy	
i. Při osobním převzetí	350 Kč
ii. Při zaslání doporučenou poštou	450 Kč

