

**CENOVÁ NABÍDKA NA ZAJIŠTĚNÍ VÝKONU FUNKCE
PŘEDSEDY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
v domě Březinova 15, Praha 8**

Přehled konkrétních činností zajišťovaných v rámci ceny:

OBLAST STATUTÁRNÍCH ČINNOSTÍ

Statutární orgán – předseda společenství vlastníků:

- a) činí veškerá právní jednání za společenství v rozsahu dle stanov a zákona jako statutární orgán společenství;
- b) dle zákona odpovídá za svá rozhodnutí a svou činnost ve vztahu ke shromáždění, odpovídá za správné vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, plnění daňových povinností společenství;
- c) zajišťuje plnění usnesení shromáždění vlastníků;
- d) disponuje s účtem společenství u bankovního ústavu a hospodaří s peněžními prostředky společenství;
- e) navrhuje opatření na zlepšení bezpečnosti v domě, vzhledu domu, zeleně okolo domu a celkově zlepšení komfortu bydlení;
- f) předkládá a realizuje návrhy na opravy a úpravy domu a na investice v domě (investice v domě a úpravy domu většího rozsahu budou provedeny vždy až po schválení shromážděním a na základě výběrového řízení na dodavatele při účasti minimálně tří nezávislých soutěžitelů);
- g) vede archiv společenství - zápisy ze zasedání shromáždění, úplné platné znění stanov, soudní a správní rozhodnutí atd.;
- h) vede evidenci vlastníků jednotek a přehled počtu osob užívajících bytové jednotky, provádí pravidelné aktualizace těchto seznamů pro potřeby správy domu a pozemku;
- i) přijímá a vyřizuje podněty a stížnosti vlastníků jednotek k vnitřnímu fungování společenství;
- j) na vyžádání se účastní zasedání kontrolní komise, které předkládá a s ní projednává záležitosti týkající se činnosti společenství a činnosti předsedy společenství;
- k) pro členy kontrolní komise může být zřízen tzv. pasivní přístup na bankovní účet společenství pro možnost nepřetržité kontroly stavu finančních prostředků společenství a nakládání s nimi, dále je možné v závislosti na domluvě se členy kontrolní komise sjednat např. povinnost předsedy společenství nechat předem kontrolní komisi schválit učinění vymezených právních jednání a/nebo vynaložení výdajů nad určitou hodnotu (tím není dotčeno právo shromáždění na schvalování výdajů nad hodnotu určenou ve stanovách, přičemž zpravidla je hodnota výdajů schvalovaná kontrolní komisí nižší než hodnota schvalovaná shromážděním) popřípadě i jiné kontrolní mechanismy;
- l) podle možností a potřeb společenství a v návaznosti na případné návrhy od členů společenství předkládá ke schválení plán oprav a investic;
- m) v intervalech dle stanov společenství nebo dle požadavků členů společenství svolává shromáždění, na shromáždění připravuje materiály, tj. zejména pozvánky, prezenční listinu, organizuje průběh shromáždění a vystupuje v pozici předsedajícího, ve spolupráci se správcem zpracovává a předkládá ke schválení výroční zprávu o hospodaření společenství a roční účetní závěrku, pořizuje zápis ze zasedání shromáždění;

- n) obsluhuje datovou schránku společenství;
- o) vykonává další činnosti náležející do působnosti předsedy společenství podle stanov a zákona.

OBLAST SPRÁVNÍCH ČINNOSTÍ

Statutární orgán – předseda společenství vlastníků:

- a) úzce spolupracuje se správcem určeným společenství ve všech oblastech činností týkající se správy domu a pozemku;
- b) za účasti správce pravidelně provádí prohlídky domu a jeho okolí za účelem zjištění závad na domě a jeho okolí a odstranění zjištěných závad;
- c) osobně při individuálních schůzkách, telefonicky a emailem komunikuje s vlastníky jednotek a užívateli jednotek, na vyžádání předává informace členům společenství o důležitých záležitostech společenství, úkonech provedených předsedou společenství, o výsledcích jeho činnosti, aktuálním stavu financí společenství a plánovaných činnostech společenství;
- d) přijímá a vyřizuje podněty vlastníků jednotek a uživatelů jednotek na zlepšení chodu domu a jeho okolí a stížnosti k nápravě závad v domě a jeho okolí, zajišťuje provedení odstranění nedostatků;
- e) obsluhuje kamerový systém v domě, je-li zřízen;
- f) se správcem se podílí na tvorbě vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek na vlastníky jednotek.

OBLAST ČINNOSTÍ NAVENEK - VŮČI TŘETÍM OSOBÁM

Statutární orgán – předseda společenství vlastníků:

- a) sjednává a uzavírá smlouvy podle finančních pravidel určených stanovami (popř. shromážděním) s třetími osobami a poskytuje jim potřebnou součinnost k jejich řádnému a včasnému plnění, přijímá plnění ze smluv za společenství, provádí úhrady cen za dodávky (jedná se např. o smlouvy na opravy, úpravy, údržbu a investice apod.);
- b) ověřuje řádnost a včasnost plnění třetích osob a podává reklamace na vadné plnění;
- c) zajišťuje řádné a včasné plnění zákonných povinností a smluvních závazků společenství,
- d) vhodným způsobem uplatňuje pohledávky vůči členům společenství (dlužníkům) vzniklých zejména z nedoplatků na zálohách či z vyúčtování služeb a příspěvků do fondů společenství;
- e) vymáhá splnění závazků třetích osob smluvně či jinak zavázaných společenství, a za tím účelem uzavírá za společenství dohody a zahajuje příslušná soudní, správní či jiná řízení;
- f) sjednává dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti a dohlíží na jejich provádění;
- g) komunikuje s nájemci nebytových prostor v domě, činí právní jednání směřující ke vzniku, změně či zániku smluvních vztahů s těmito nájemci;

- h) za společenství vede osobní a písemný styk s věcně, místně a funkčně příslušnými státními orgány a veřejnými institucemi, zejména s Městským soudem v Praze vedoucím rejstřík společenství, katastrálním úřadem, finančním úřadem, městským úřadem, stavebním úřadem atd.

OBLAST KONTROLNÍCH ČINNOSTÍ

Statutární orgán – předseda společenství vlastníků:

- a) kontroluje kvalitu činností prováděných správcem domu a pozemku;
- b) kontroluje plnění smluv se třetími osobami, zejména smluv o dodávkách medií a poskytování služeb ve prospěch domu a jednotlivých jednotek;
- c) kontroluje platby záloh na služby a příspěvků do fondů na účet společenství, a dále případné vyplacení přeplatků a úhrady nedoplatků z vyúčtování služeb;
- d) kontroluje vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek nebo nájemce nebytových prostor, a to vůči nákladům spojeným s jejich užíváním.

Funkci statutárního orgánu – předseda společenství bude vykonávána společností LINPRA MANAGEMENT, s.r.o., IČ: 030 80 358. Faktický výkon činností předsedy společenství bude osobně provádět jednatel této společnosti - **advokát Mgr. Ondřej Holub**, jenž bude rovněž zapsán v rejstříku společenství vlastníků.

Souběžně se změnou statutárního orgánu připravíme **návrh změn stanov společenství** odpovídající právní úpravě zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Následně se zúčastníme shromáždění vlastníků, na němž bude přijato nové znění stanov a provedena volba do funkce předsedy společenství.

Cena za zajištění funkce statutárního orgánu společenství – předsedy společenství činí **9.000,- Kč měsíčně** (neplátce DPH) a zahrnuje všechny běžné výdaje a hotové náklady.

V Praze dne 25. 4. 2025

Mgr. Ondřej Holub
LINPRA MANAGEMENT, s.r.o.
Jablonského 640/2
Praha 7 – Holešovice
tel.: 602 947 515
e-mail: holub@linpra.cz

LINPRA MANAGEMENT, s.r.o.
K Beranovu 1181/9
184 00 Praha 8 - Dolní Chabry
IČ: 030 80 358

