

**Smlouva**  
**o vykonávání správy a údržby bytového fondu**

uzavřená podle § 2430 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Město Neratovice**

Se sídlem: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

IČO: 237108

zastoupeno: Ing. Roman Kroužecký, starosta města

zastoupení pro věci smluvní: [REDACTED]

zastoupení pro věci technické [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné jako vlastník nemovitosti (VN), příp. vlastník bytového fondu (VBF)

a

**Společnost KLOKOČ s.r.o.**

Se sídlem: Dr. E. Beneše 1480, Neratovice

IČO: 489 50 815

zastoupena: [REDACTED]

zastoupení pro věci smluvní: [REDACTED]

zastoupení pro věci technické [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

na straně druhé jako správce bytového fondu (SBF)

smlouvu o správě a údržbě bytového fondu takto:

**Čl. I.**

**Základní pojmy**

- 1) Vlastník bytového fondu má vlastnické nebo jiné právo k nemovitostem, jejichž soupis tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, platnou od data podpisu této smlouvy.
- 2) Vlastník bytového fondu má rovněž vlastnické právo k movitému majetku, umístěnému v prostorách nemovitostí specifikovaných přílohou č. 3 této smlouvy.
- 3) Správce je obchodní společností, která je dle zákona oprávněna plnit dle této smlouvy.
- 4) Účelem této smlouvy je zajištění správy shora identifikovaných nemovitostí VBF. Protože správce je způsobilý takový výkon správy zajistit, dohodly se smluvní strany na následujících podmínkách vykonávání správy.

**Čl. II.**

**Povinnosti správce bytového fondu**

- 1) K naplnění účelu této smlouvy se SBF zavazuje a je povinen, pro VBF vykonávat níže specifikované úkony v rámci této smlouvy ve všech záležitostech, týkajících se správy shora uvedených nemovitostí, základní služby pro nájemce spojené s užíváním pronajatých bytových a

nebytových prostor v těchto objektech, a to s přihlédnutím k povinnostem, uloženým VBF obecně závaznými předpisy,

- a) provádět výpočet nájemného a jeho evidenci, na základě písemného pokynu VBF
- b) vést evidenci nezaplaceného nájemného z bytů a nebytových prostor
- c) zajišťovat přípravu podkladů pro vypracování žalob o dlužné částky pro VBF,
- d) provádět sepisování nájemních smluv, vč. jejich dodatků, a to na základě písemného pokynu VBF, včetně jejich podepisování,
- e) vést evidenční listy k jednotlivým bytům,
- f) vést evidenci uživatelů jednotlivých bytů,
- g) vést pasporty bytů a domů,
- h) zajišťovat předání a převzetí bytů a nebytových prostor, a sepisování příslušných protokolů
- i) vést přehled nákladů na opravy bytů, nebytových prostor, obytných domů a jejich dokladů,
- j) vést evidenci bytových a nebytových prostor, v objektech, uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě
- k) uplatňovat nároky VBF, vyplývající ze smluv, uzavřených s dodavatelem plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor nebo zajišťujících provoz předmětných nemovitostí (objektů ve správě SBF) na základě písemného pokynu VBF
- l) připravovat podle pokynů VBF podklady (zadávací dokumentaci) pro výběrová řízení vyhlašovaná VBF na dodávky dodavatelské údržby a služeb rozsahu podle čl. IV., bod 3) této smlouvy
- m) poskytovat VBF konzultační a poradenskou činnost a zajišťovat podle dohody s VBF, popř. na základě udělené plné moci, výkon dalších VBF vyžádaných činností.

2) Dále se SBF zavazuje k:

- a) Zajišťování předepsaných revizí a/nebo kontrol vyhrazených technických zařízení elektroinstalace, soustavy hromosvodu, rozvodu plynu ve společných prostorách domu a plynových spotřebičů které jsou umístěny v nemovitostech uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě a jejichž soupis je uveden v příloze č. 3 k této smlouvě. Příslušné kontrolní, nebo revizní zprávy, vč. dokladu o odstranění závad, budou předávány k rukám vedoucího odboru správy majetku, Městského úřadu v Neratovicích.
- b) provádění běžné údržby a opravy předmětného movitého a nemovitého majetku VBF, pouze bytová část objektů uvedených v příloze č. 1 a č. 3 k této smlouvě. Provádění havarijních oprav ve lhůtě do 24 hodin od zjištění nebo nahlášení takové havárie,
- c) provádění pravidelné kontroly stavu předmětných nemovitostí a věcí movitých, jednotlivých technologických součástí, pravidelné revize a uvádění objektu do souladu s příslušnými technickými normami, nebo bezpečnostními předpisy,
- d) provádění pohotovostní služby non-stop pro odstraňování havárií vzniklých v souvislosti s užíváním majetku VBF nájemci,
- e) zajišťování úklidu společných prostor v předmětných objektech VBF – pouze bytová část objektů uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě.
- f) provádění inženýrské činnosti a zastupování před správními orgány (dle plné moci udělené ad hoc) při zhotovování díla, nad rámec běžné údržby, na které je potřeba vydání stavebního povolení, jakož i zastupování při kolaudačním řízení.
- g) Poskytovat VBF konzultační a poradenskou činnost a zajišťovat podle dohody s VBF, popř. na základě udělené plné moci, výkon dalších činností, organizovat podle pokynů VBF výběrová řízení na dodávky dodavatelské údržby,
- h) Provádění pravidelných kontrol věcných prostředků požární ochrany a/nebo požárně bezpečnostního zařízení (ruční hasicí přístroje, požární hydranty, požární uzávěry, nouzové osvětlení)
- i) Provádění pravidelných preventivních prohlídek objektů, uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě

3) Výše uvedené úkony je SBF povinen zajišťovat a vykonávat v souladu se schválenými pravidly v čl. III této smlouvy.

- 4) VBF uděluje SBF samostatnou plnou moc k uplatnění nároků uvedených v čl. II odst. 1 písm. d) a k) smlouvy. Samostatnou plnou moc doručí VBF zástupci SBF s tím, že v rozsahu zmocnění budou uvedeny i podmínky pro uplatnění nároku. Zmocnění není procesní plnou mocí k uplatnění nároku soudní cestou.

### Čl. III.

#### Výkon činnosti správce bytového fondu

- 1) Činnost uvedenou v čl. II. této smlouvy je povinen správce vykonávat osobně, nebo prostřednictvím svých zaměstnanců. Bude-li správce závazky uvedené v čl. II. této smlouvy zajišťovat prostřednictvím třetích osob, uděluje VBF podpisem této smlouvy k takovému-to postupu SBF souhlas.
- 2) Závazná pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Neratovice (dále jen „pravidla“), která tvoří nedílnou součást „Smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu“ jako příloha č. 2 této smlouvy, obsahují tyto kapitoly:
- Část I. Hospodaření s bytovým fondem
  - Část II. Způsob přidělování bytů ve vlastnictví města Neratovice
  - Část III. Výše nájemného pro jednotlivé kategorie bytů
  - Část IV. Sepisování nájemních smluv, vč. jejich dodatků, evidenčních protokolů, pasportů, splátkových kalendářů, vč. tzv. přechodu a výměn nájmu bytu.
  - Část V. Postup při výměně bytů
  - Část VI. Údržba objektů ve správě SBF
  - Část VII. Archivace účetních dokladů a jejich předávání
- 3) Pro případ, že se vyskytne případ (situace), kdy nebude v závazných pravidlech nalezeno řešení k vzniklému případu (situaci), je SBF povinen se řídit písemnými dispozicemi VBF.
- 4) Dispozicemi se pro tento případ rozumí:
- a) Rozhodnutí o přidělení obecního bytu
  - b) Prodloužení nájemní smlouvy
  - c) Vyjádření VBF k žádosti uživatele nemovitosti (dlužníka) o splátkový kalendář apod.
- 5) Za výkon činností podle smlouvy náleží SBF následující dohodnutá odměna:
- a) Za výkon činností podle čl. II. odst. 1) písm. a), b), d), e), f), g), i), j), smlouvy náleží SBF paušální odměna ve výši 172,- Kč za 1 byt nebo nebytový prostor měsíčně
  - b) Za činnost vykonávanou podle čl. II. odst. 1) písm. c) smlouvy náleží SBF paušální odměna ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ
  - c) Za činnost vykonávanou podle čl. II. odst. 1) písm. h), l), m), smlouvy odměna v hodinové sazbě stanovené v čl. V. odst. 4) smlouvy
  - d) Za činnost vykonávanou podle čl. II., odst. 1) písm. k), smlouvy odměna, dle čl. V., odst. 4) této smlouvy

Účelně vynaložené náklady nejsou v odměně zahrnuty. Tyto náklady hradí VBF podle článku X., odst. 2) této smlouvy.

Odměna je splatná do 15 dnů od vystavení faktury. K takto dohodnuté odměně bude připočtena DPH podle platných předpisů.

### Čl. IV.

#### Údržba a opravy

- 1) SBF je povinen respektovat všechny legislativní změny a tyto promítat do nových nájemních, příp. dodavatelských smluv včetně jejich dodatků. Jsou-li VBF vydány vzorové smlouvy, postupuje podle pokynu VBF.

- 2) Běžnou údržbou a opravami svěřeného předmětného movitého a nemovitého majetku se rozumí dílo, jehož cena nesmí přesáhnout u dodávek a služeb částku 30.000, - Kč, bez DPH včetně ceny materiálu a dopravy, za každou jednotlivou opravu a u stavebních prací částku 100.000, - Kč bez DPH včetně ceny materiálu a dopravy, za každou jednotlivou opravu. V tomto případě není rozhodné, zda SBF provádí dílo vlastními pracovníky nebo je objednává u jiného dodavatele.
- 3) dílo s předpokládanou cenou nad částky uvedené v předchozím odstavci podléhá výběrovému řízení organizovanému VBF podle platných pravidel pro zadávání veřejných zakázek u městského úřadu.

#### **Čl. V.**

##### **Odměna za výkon údržby, oprav a vedení správy bytového fondu**

- 1) Za vykonávání činnosti dle čl. II., odst. 2, písm. b) této smlouvy přísluší správci VBF odměna stanovená vzájemnou dohodou v maximální výši tvořené součtem nákladových položek na nákup materiálu potřebného k provedení díla, nákladů na dopravu ve výši 12,0 Kč/l km a nákladů za 1 odpracovanou hodinu za každého zaměstnance, který dílo provádí ve výši 301,- Kč + DPH, a případně nákladů na případné pořízení subdodávky
- 2) Za činnost dle čl. II. odst. 2 písm. d) (havarijní služba) přísluší SBF odměna ve výši 15,0 Kč za 1 byt nebo nebytový prostor měsíčně. Odměna je splatná do 15 dnů od vystavení faktury. K takto dohodnuté odměně bude připočtena DPH dle platných předpisů.
- 3) Za činnost dle čl. II. odst. 2 písm. b) smlouvy (běžná údržba a opravy předmětného movitého a nemovitého majetku VBF. Provádění havarijních oprav ve lhůtě do 24 hodin od zajištění nebo nahlášení takové havárie) přísluší SBF odměna ve výši 301,- Kč za 1 odpracovanou hodinu, nákladů na dopravu a nákladů na pořízení potřebného materiálu a případné subdodávky.
- 4) Za činnost dle čl. II., odst. 2, písm. c), f), g), h) a i) přísluší správci odměna ve výši 421,- Kč za každou, i započatou hodinu práce technika, náklady na dopravu ve výši 12,- Kč/km a případně náklady na pořízení subdodávek. K těmto částkám bude připočtena DPH dne platných předpisů.
- 5) Obě strany ve vzájemné shodě ujednali, že hodinová zúčtovací sazba za činnost bytového technika je dohodnuta na 421,- Kč/hodinu. VBF uhradí za každý měsíc provedenou činnost technika (techniků) na základě faktury (daňového dokladu) s tím, že přílohou faktury je měsíční výkaz odpracované doby, vyčíslení ujetých kilometrů a výdejka materiálu.
- 6) Obě strany ve vzájemné shodě ujednali, že VBF uhradí náklady na činnost dle čl. II. odst. 2 písm. e) smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu ve výši, která je v místě a čase obvyklá. Náklady uvedené v tomto odstavci jsou zahrnuty do úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor a budou nájemcům vyúčtovány podle stanovené výše v souladu s platnými předpisy.
- 7) Odměna dle předchozího odstavce je splatná na základě vystavených faktur správce doručených VBF s 15 denní lhůtou splatnosti od doručení a po doručení specifikace nákladů vynaložených na každé dílo (ve výši dle předchozího odstavce). Specifikace je nedílnou součástí faktury.
- 8) Zjistí-li VBF, že správce, byť z nedbalosti, vykázal ve specifikaci nákladů nepravdivé údaje (neodpovídající počet odpracovaných hodin, nákup nepotřebného materiálu, neoprávněné jízdné, neprovedené práce), je správce povinen zaplatit smluvní pokutu za každý takto zjištěný případ ve výši 1.000, - Kč. Pokuta je splatná do pěti dnů od doručení výzvy VBF k jejímu zaplacení.
- 9) SBF je povinen do 15 dne v měsíci zasílat k rukám VBF, resp. Jeho pověřenému pracovníkovi (odboru správy majetku MěÚ Neratovice) přehled měsíčních sald u nájemců s nájemní smlouvou

na dobu určitou, kterým příslušná smlouva skončí posledním dnem tohoto měsíce. Pokud má nájemce – dlužník již sepsaný tzv. splátkový kalendář, je SBF povinen vyznačit, zda je tento splátkový kalendář plněn.

- 10) VBF a SBF ve vzájemné shodě ujednali, že všechny odměny SBF podléhají valorizaci o výši průměrného meziročního nárůstu spotřebitelských cen (úhrn) v České republice, pro jejíž stanovení je rozhodující sdělení Českého statistického úřadu. Valorizace bude provedena vždy k 1. 1. následujícího roku. SBF je provedení valorizace VBF povinen písemně oznámit nejpozději do konce února.
- 11) Dnem zdanitelného plnění se pro případ jakékoliv fakturace odměny, dle této smlouvy, rozumí vždy poslední den fakturovaného měsíce.

## **Čl. VI. Zpracovávání podkladů**

- 1) SBF je povinen předkládat pololetní přehled – soupis dlužníků za nájmy městských bytů a nebytových prostor, které má ve správě podle platné smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu. Pololetní přehled bude VBF předložen vždy nejpozději k 15.01 a 15.07 daného roku.
- 2) Správce zajišťuje činnost dle této smlouvy jménem vlastníka na účet vlastníka. Tato dohoda znamená, že veškeré platby nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor ze všech bytů a nebytových prostor jsou v plném rozsahu hrazeny na účet vlastníka, který byl k tomuto účelu samostatně zřízen. K tomuto účtu vybaví VBF správce dispozičním právem až do výše úhrad za plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, a to ve výši maximálně tvořené souhrnem vyúčtovaných plateb všech dodavatelů plnění za vyúčtované období.
- 3) VBF poskytne SBF potřebnou součinnost, o kterou správce VBF požádá, a to v souladu s příslušnými ustanoveními o příkazní smlouvě, uvedenými v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. K naplnění účelu této smlouvy zřídil SBF samostatný účet u KB Neratovice, který má č. [REDAKCE] a k němuž VBF vybavil SBF podpisovým právem v rozsahu oprávnění dle této smlouvy.
- 4) Pokud správce překročí své oprávnění vyplývající z předchozího odstavce – dispoziční právo s účtem, zaplatí VBF smluvní pokutu za každé takové překročení ve výši 5 % z částky, kterou bylo neoprávněně disponováno. Tato pokuta je splatná do pěti dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení.

## **Čl. VII. Pojištění**

- 1) Pojištění nemovitostí a věcí movitých sjednává a hradí ze svých prostředků VBF.
- 2) Smluvní strany se dále dohodly, že pojištění nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy a předmětů movitých, uvedených v příloze č. 1 této smlouvy a hradí ze svého VBF. Pojistné plnění je příjmem VBF.
- 3) VBF má právo požádat kdykoliv správce o nahlédnutí do účetních a evidenčních dokladů a veškerých písemností týkajících se spravovaných věcí a správce je povinen mu v požadovaném rozsahu takovou kontrolu umožnit. Termín provedení kontroly dohodnou zástupci smluvních stran.

- 4) Správce odpovídá za dodržování povinností VBF vyplývajících z obecně platných právních předpisů nebo uzavřených smluv týkajících se spravování předmětných nemovitostí a věcí movitých, jakož i z jejich vlastnictví. Správce nese ze svého případné pokuty, sankce, úroky nebo poplatky z prodlení, pokud alespoň z nedbalosti poruší některou z povinností vyplývajících z této smlouvy, zákona, nařízení přísl. orgánu nebo smluvního ujednání s třetími osobami, s výjimkou případů zaviněných alespoň z nedbalosti VBF.
- 5) Správce je povinen zaplatit VBF škodu, která mu vznikne jeho případným porušením jakékoliv povinnosti vázající se ke správě předmětných věcí movitých i nemovitých a vyplývajících z této smlouvy, popř. vlastnického vztahu k předmětným věcem.
- 6) VBF je povinen zaplatit správci škodu, která mu vznikne jeho případným porušením jakékoliv povinnosti vázající se k vlastnictví předmětných věcí movitých i nemovitých, vyplývajících z této smlouvy, popř. vlastnického vztahu k předmětným věcem

#### **Čl. VIII. Výkon správy**

Při výkonu správy dle této smlouvy je správce povinen nezasahovat nad míru obvyklou do práva nájemců na nerušené užívání pronajatých prostor včetně užívání společných prostor a práva nerušeného přístupu k nim.

#### **Čl. IX. Účinnost, doba platnosti a výpověď smlouvy**

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne podpisu smlouvy.
- 2) Obě strany jsou oprávněny vypovědět smluvní vztah založený touto smlouvou bez uvedení důvodu s tím, že strany ujednaly šestiměsíční výpovědní lhůtu, která počíná plynout 1. dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

#### **Čl. X. Ostatní ustanovení**

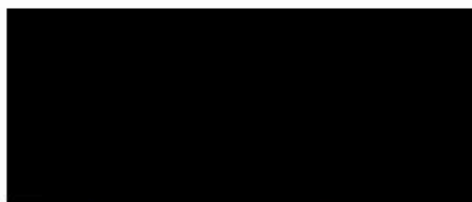
- 1) Porušení závazků správce obsažených v čl. II, III, IV, V, VI této smlouvy je považováno za podstatné porušení smluvních povinností.
- 2) SBF náleží úhrada účelně vynaložených nákladů, v souvislosti splněním dle této smlouvy zejména nákladů na poštovné, náklady na pořízení kopií listin apod. Tyto náklady SBF na vyžádání VBF doloží. Účelně vynaložené náklady budou fakturovány vždy k datu 30.6. a 31.12.
- 3) Svůj závazek k platbám splní správce dnem předání platebního příkazu bance.
- 4) Obě strany se vzájemně shodly na tom, že jejich vztahy založené touto smlouvou se řídí přísl. ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

**Čl. XI.**  
**Závěrečná ustanovení**

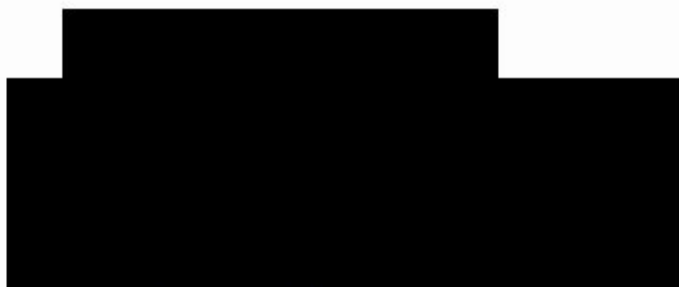
- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s tím, že každá strana obdrží dva kompletní výtisky, včetně nedílných součástí – příloh č. 1, 2 a 3.
- 2) Všechny změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu.
- 3) Obě strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, byla uzavřena nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, cítí se býtí jejím obsahem vázány a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy oprávněných zástupců.
- 4) Tato smlouva ruší a plně nahrazuje Smlouvu o vykonávání správy a údržby bytového fondu ze dne 27. 12. 2011 a k ní náležející dodatek č. 8 ze dne 13. 5. 2013 a dodatek č. 9 ze dne 19. 12. 2013.

V Neratovicích, dne 19. 12. 2021

Ing. Roman Kroužecký



vlastník bytového fondu



správce bytového fondu

## Příloha č. 1 Smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu

Seznam nemovitostí, které spravuje fa KLOKOČ s.r.o.:

Obytné domy: čp. 1028, ul. Kojetická, bytová část, 5 – 7 patro, společné prostory v celém domě  
čp. 400, nám. Republiky, bytová část, 6 – 12 patro, společné prostory v celém domě  
čp. 649, ul. Berty Pirunčíkové  
čp. 90, Řepovy sady  
čp. 404, ul. Masarykova, byt č. 1, společné prostory v celém domě

Byty: čp. 1380, ul. Na Výsluní, pouze byt č. 10, bez společných prostor v domě  
čp. 1381, ul. Na Výsluní, pouze byt č. 9, bez společných prostor v domě  
čp. 1034, ul. Dr. E. Beneše, pouze byt č. 1, bez společných prostor v domě  
čp. 486, ul. Masarykova, pouze byt č. 1, bez společných prostor v domě  
čp. 485, ul. Masarykova, pouze byt č. 1, bez společných prostor v domě  
čp. 440, ul. Masarykova, pouze byt č. 1, bez společných prostor v domě



**Závazná pravidla  
pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Neratovice**  
(příloha č.2 Smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu ze dne.....)

Obsah:

- Část I. Hospodaření s bytovým fondem  
 Část II. Způsob přidělování bytů ve vlastnictví města Neratovice  
 Část III. Výše nájemného pro jednotlivé kategorie bytů  
 Část IV. Sepisování nájemních smluv, vč. jejich dodatků, evidenčních protokolů, paspartů, vč. tzv. přechodu a výměn nájmu bytu  
 Část V. Postup při výměně bytu  
 Část VI. Údržba objektů ve správě SBF  
 Část VII. Zajišťování dlužného nájemného a vedení výkonu rozhodnutí

**Část I.  
Hospodaření s bytovým fondem**

- 1) SBF předkládá rozpočet, vyúčtování za 1. Pololetí kalendářního roku a vyúčtování za celý příslušný kalendářní rok, včetně návrhu na použití zůstatku na bankovním účtu vedoucím finančního odboru MěÚ Neratovice, v termínech, každoročně stanovených finančním odborem MěÚ Neratovice. Stanovené termíny sdělí finanční odbor MěÚ Neratovice SBF písemně, v dostatečném předstihu.
- 2) SBF navrhne způsob použití výsledku hospodaření a spolu s vyúčtováním kalendářního roku je materiál předložen, prostřednictvím finančního odboru MěÚ Neratovice, na jednání zastupitelstva města, a to jej schvaluje svým usnesením.
- 3) SBF je povinen VBF předkládat měsíční uzávěrku nejpozději do 5. dne v měsíci poštou k rukám hlavní účetní. Součástí této měsíční uzávěrky je rozvaha, výsledovka, analytická předvaha účtů a vybrané položky archivu deníku. Faktury s přenesenou daňovou povinností předá SBF do 18. v měsíci k odsouhlasení OSM. Kopie faktur předá OSM do 22. v měsíci FO a pracovník SBF zašle mailem DPH k odsouhlaseným fakturám do 23. v měsíci. Pololetně SBF předkládá navíc inventuru jednotlivých analytických účtů, nevyrovnané položky saldokonta, soupis celkových dluhů a přeplatků.
- 4) Pokud zůstatek finančních prostředků na bankovním účtu VBF, se kterým disponuje SBF přesáhne Kč 5 mil. Kč, je SBF povinen, a to bez výzvy VBF částku přesahující stanovený limit převést na bankovní účet VBF, který pro tyto účely určí VBF.
- 5) SBF poskytne výši nákladů za služby u bytových a nebytových prostor ve vlastnictví VB, krátkodobě neužívaných. Po odsouhlasení radou města, popřípadě zastupitelstvem města, je VBF v září daného roku za předchozí rok odepíše do nákladů. Rozhodnutí o odpisu schválených částek sdělí VBF písemně SBF.
- 6) Technické zhodnocení majetku provádí pouze VBF.
- 7) SBF je povinen ve věci odpisů pohledávek se řídit stejně jako VBF a to zák. č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění (§ 85 písm. f), kde je jednoznačně vymezeno rozhodnutí o vzdání se práva a prominutí pohledávky. SBF předá soupis pohledávek určených k odpisu odboru správy majetku města, pracovníku zodpovědnému za pohledávky z nájmu a ten připraví materiál pro radu a následně, je-li třeba i pro zastupitelstvo města, které odpis pohledávek posoudí a případně schválí.
- 8) SBF zpracovává účetnictví bytového hospodářství VBF a toto vstupuje do celkového účetnictví VBF jako hospodářská činnost. Proto SBF je povinen se řídit zákonem č.

563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 410/2009 Sb. a Českými účetními standardy, vše v platném znění. SBF předloží VBF vždy na začátku kalendářního roku platný účtový rozvrh, a pak vždy při změně spolu s měsíční účetní závěrkou. Za postupy účtování v souladu s účetními předpisy nese SBF vůči VBF odpovědnost a musí být z odpovědnosti za případnou škodu pojištěn.

- 9) Datum zdanitelného plnění SBF je poslední den v měsíci.  
SBF nesmí pořizovat dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a finanční investice.

### Část II.

#### Způsob přidělování bytů ve vlastnictví města Neratovice

- 1) Odbor správy majetku MěÚ Neratovice vede evidenci občanů žádajících o nájem bytu ve vlastnictví města dle Pravidel pro pronajímání bytů v majetku města Neratovice, účinných od 1.12.2020, schválených radou města na jejím zasedání dne 18.11.2020, usnesením č. RM/23/14/20.
- 2) Po uvolnění městského bytu, předkládá vedoucí odboru správy majetku radě města návrh na přidělení uvolněného bytu pro konkrétního žadatele z tohoto seznamu. O přidělení bytu rozhoduje svým usnesením Rada Města Neratovice
- 3) Odbor správy majetku MěÚ, na základě usnesení rady města, vystaví rozhodnutí o přidělení městského bytu. Na základě tohoto rozhodnutí vystaví SBF příslušnou nájemní smlouvu a evidenční list pro nového nájemce městského bytu.

### Část III.

#### Výše nájemného pro jednotlivé kategorie bytů

Datum schválení radou města	I.Kat.	II.kat	UL kat. a a u IV. kat	čp. 400
Usnesení č. 53/2004 ze dne 10.11.2004 účinnost od 11.11.2004 nově uzavírané nájemní sml.	75,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	60,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	45,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	
Usnesení č. 65/11/05 ze dne 19.10.2005 účinnost od 01.11.2005 opakovaně uzavírané nájemní sml. na dobu určitou uzavřené před 01.12.2004	40,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	35,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	25,- Kč/m <sup>2</sup> /měs.	
Usnesení č. 62/10/05 ze dne 24.08.2005 účinnost od 01.09.2005 nově uzavírané nájemní sml.				Max. 34,68 Kč/m <sup>2</sup> /měs.
Usnesení č. 22/49/09 ze dne 16.12.2009 účinnost od 01.01.2010 opakovaně uzavřené nájemní sml. Na dobu určitou s výši nájemného dle usnesení č. 65/11/05 ze dne 19.10.2005	49,72 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	47,10 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	39,054 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	34,68 Kč/m <sup>2</sup> /měs.
Zvýšení nájemného dle zák. č. 107/2006 Sb. od 01.01.2007 do 31.12.2007	49,72 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	47,10 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	39,54 Kč/m <sup>2</sup> /měs.	34,68 Kč/m <sup>2</sup> /měs.

#### **Část IV.**

##### **Sepisování nájemních smluv, vč. jejich dodatků, evidenčních protokolů, paspartů, vč. tzv. přechodu a výměn nájmu bytu**

Pravidla sepisování nájemních smluv.

Nájemní smlouva k bytu

Prodloužení nájemní smlouvy k bytu

Přechod nájmu bytu

Nájemní smlouva k NP

Prodloužení nájemní smlouvy k NP

1) **Nájemní smlouva k bytu**

Nájemní smlouvu k bytu sepíše SBF na základě rozhodnutí VBF o přidělení bytu v termínu do 5-ti pracovních dnů od obdržení takového rozhodnutí. Nájemce se dostaví k podpisu nájemní smlouvy po obdržení rozhodnutí o přidělení bytu, které mu zasílá VBF. Po podpisu nájemní smlouvy předá zástupce VBF společně se zástupcem SBF protokolárně byt oprávněnému nájemci.

2) **Prodloužení nájemní smlouvy k bytu**

SBF předkládá každý měsíc VBF písemně přehled nájemců s uzavřenou smlouvou na dobu určitou, kterým končí nájemní smlouva posledním dnem daného měsíce. U nájemců SBF vyznačí, zda řádně hradí nájemné včetně poplatků s nájmem spojených. Pokud má nájemník uhrazené řádně všechny platby, popř. má sepsaný splátkový kalendář, který řádně hradí, sepíše SBF na základě rozhodnutí VBF dodatek k nájemní smlouvě o prodloužení doby nájmu, v termínu do 5-ti pracovních dnů od obdržení takového rozhodnutí. Rozhodnutí o prodloužení smlouvy zasílá VBF i oprávněnému nájemci, který je poté povinen podepsat u SBF dodatek ke smlouvě.

3) **Přechod nájmu bytu**

Nájemní smlouvu vystavenou na základě přechodu nájmu bytu, sepíše SBF na základě písemného souhlasu VBF v termínu do 5-ti pracovních dnů od obdržení písemného souhlasu. Souhlas o přechodu nájmu bytu zasílá VBF i oprávněnému nájemci, který je poté povinen podepsat u SBF nájemní smlouvu.

4) **Nájemní smlouva k NP**

Nájemní smlouvu k NP sepíše SBF na základě rozhodnutí VBF v termínu do 5-ti pracovních dnů od obdržení takového rozhodnutí. Poté vyzve písemně SBF oprávněného nájemce k podpisu nájemní smlouvy, po podpisu nájemní smlouvy SBF předá protokolárně NP oprávněnému nájemci.

5) **Prodloužení nájemní smlouvy k NP**

Dodatek k nájemní smlouvě k NP o prodloužení doby nájmu sepíše SBF na základě rozhodnutí VBF v termínu do 5-ti pracovních dnů od obdržení takového rozhodnutí. Poté vyzve písemně SBF oprávněného nájemce k podpisu příslušného dodatku k nájemní smlouvě k NP.

#### **Část V.**

##### **Postup při výměně bytů**

- 1) Žádosti o souhlas s výměnou bytu v majetku města Neratovice podávají žadatelé na předepsaném formuláři, který obdrží na odboru Správy majetku MěÚ Neratovice.

- 2) Odbor správy majetku MěÚ Neratovice prověří u SBF, zda nájemce bytu v majetku města Neratovice, který si podal žádost o souhlas s výměnou bytu, nedluží městu za nájemné z bytu, či za služby spojené s užíváním bytu. Vyjádření SBF je vyznačeno na dohodě o vzájemné výměně bytu.
- 3) Výše nájemného je stanovena podle současně platného sazebníku nájemného pro městské byty.
- 4) Doba nájemného je stanovena podle Pravidel pro pronajímání bytů v majetku města Neratovice a počítá se od prvotního přidělení bytu.
- 5) Žádosti o souhlas s výměnou bytu schvaluje rada města.

## **Část VI.**

### **Údržba objektů ve správě SBF**

Údržbou objektů ve vlastnictví VBF se rozumí údržba prováděná vlastními silami SBF nebo údržba dodavatelská.

#### **Vlastní údržba**

Provádí se na základě požadavku nájemců bytu nebo podle potřeby po zjištění stavu věci SBF příp. VBF. Na každou konkrétní opravu je veden SBF pracovní lístek, který obsahuje druh opravy, termín, počet pracovníků, počet odpracovaných hodin, hod. sazbu, spotřebu materiálu. Vždy musí být opatřen podpisem osoby, která je oprávněna odsouhlasit skutečnost, že práce byly provedeny, lx měsíčně předkládá SBF sumář prac. lístků společně s fakturou za údržbu byt. fondu VBF k odsouhlasení.

#### **Dodavatelská údržba**

Jedná se o práce na údržbě či opravách majetku VBF, které jsou specifické svoji povahou (odborně je nemůže pokrýt SBF), případně se může jednat o příliš velký rozsah běžné údržby, kterou nemůže z kapacitních důvodů zajistit SBF.

Dodavatelskou údržbu objednává jménem VBF SBF, přičemž postupuje tak, aby byl vybrán dodavatel splňující efektivní kritéria – kvalita, cena, čas atd.

Zakázku, jejíž předpokládaný finanční rozsah je do 50 tis. Kč objednává přímo SBF.

Zakázku v ceně do 500 tis. Kč zadává SBF formou výběrového řízení. V komisi pro výběr dodavatele je vždy kromě zástupce SBF i zástupce VBF – pracovník odboru správy majetku.

Zakázku v cen. objemu přes 500 tis. Kč zadává podle interních pravidel VBF.

## **Část VII.**

### **Zajišťování dlužného nájemného**

SBF mj. vede evidenci nezaplaceného nájemného z bytů a nebytových prostor a na základě pokynů VBF připravuje podklady pro právníka Města Neratovice, který vymáhá dlužné nájemné soudní cestou a vymáhá vyklizení a předání bytu soudní cestou.

## **Část VIII.**

### **Archivace účetních dokladů a jejich předávání**

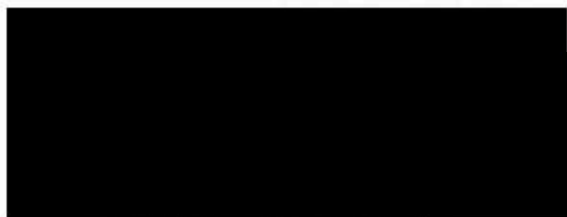
Správce bytového fondu spravuje veškeré účetní doklady bytového fondu (faktury, bankovní výpisy, pokladní doklady, vnitřní doklady, předpisy nájemného a služeb a případně další účetní doklady), týkající se aktuálního účetního roku a dvou předcházejících let. Účetní doklady předchozích let jsou správce bytového fondu předány do centrálního archivu města Neratovice nejméně jednou za 2 roky. K tomuto předání je vždy vyhotoven písemný protokol.

**Část IX.  
Závěrečné ustanovení**

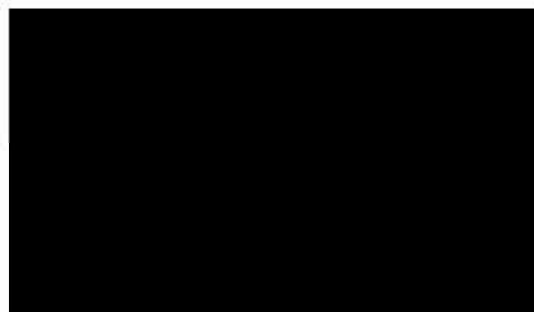
Tato Závazná pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Neratovice ruší a plně nahrazují Závazná pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Neratovice ze dne 27. 12. 2011.

V Neratovicích, dne 13. 12. 2021

Ing. Roman Kroužecký



vlastník bytového fondu



správce bytového fondu

### **Příloha č. 3 Smlouvy o vykonávání správy a údržby bytového fondu**

Seznam movitých předmětů v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví města Neratovice:

Ul. Masarykova, čp. 440:

- Byt: kombinovaný kotel Vaillant eco TEC plus VUW INT II 246/5-5 R4 – 24 kW v provedení „C“

Ul. Masarykova, čp. 485:

- Byt: kombinovaný kotel Thermona Therm PRO 14 TKX – 14 kW v provedení „C“

Ul. Masarykova čp. 404:

- Byt: kombinovaný kotel Immergas NIKE STAR 24 3E – 23,9 kW v provedení „B“
- Nebyt: kotel Vaillant eco TEC plus VU INT II 256/5-5 R2 – 25 kW

Ul. Berty Pirunčíkové, čp. 649:

- Holobyty: kotel Thermona Therm DUO 50 T – 49 kW v provedení „B“
- Nebyt: kotel Thermona Therm PRO 14 TX – 14 kW v provedení „C“