






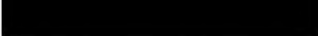
# DOHODA O ZÚČTOVÁNÍ PLNĚNÍ (SLUŽEB) A O ÚHRADĚ NÁKLADŮ ÚDRŽBY A OBNOVY

2018/0812/OSM.DOBCH

---

**Uživatel:** Městská část Praha 8  
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 – Libeň  
IČO: 00063797  
DIČ: CZ00063797  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
zastoupený: Radomírem Nepilem, místostarostou  
(dále jen „uživatel“)

a

**Majitel:** Bytové družstvo Pobřežní 380/2  
se sídlem: Pobřežní 380/2, 186 00 Praha 8 - Karlín  
IČO: 03024512  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
zastoupený: Ing. Jiřím Karvánkem, LL.M., předsedou  
představenstva,  
Ing. Magdalenou Hanákovou, místopředsedkyní  
představenstva,

družstvo zapsáno dne 21. května 2014 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem  
v Praze pod spisovou značkou: Dr 8182

(dále jen „majitel“)

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující dohodu o zúčtování  
plnění (služeb) a o úhradě nákladů údržby a obnovy (dále jen „dohoda“):

## Článek I.

### Předmět dohody

1. Majitel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 380, která je součástí pozemku parc. č. 222, zapsáno na LV č. 3067, pro k. ú. Karlín, na adrese Pobřežní č. or. 2, 186 00 Praha 8 (dále jen souhrnně „nemovitost“ či budova dále jen „budova“). V souvislosti s užíváním této nemovitosti jsou uživatelé poskytována níže uvedená plnění (služby) a současně se uživatel má podílet na úhradě obvyklých udržovacích nákladů na nemovitost včetně její obnovy v rozsahu stanoveném touto dohodou. Užíváním nemovitosti uživatelem se rozumí požívání nebytového prostoru č. 101 (dříve označen č. 502) (dále jen „nebytový prostor“), včetně společných částí nemovitosti, a to ze strany uživatele či jím určených osob (nájemců).
2. Majitel prohlašuje, že uzavřením této dohody dává uživateli „souhlas majitele“ k užívání níže uvedených plnění (služeb).

## Článek II.

### Doba trvání dohody

1. Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou pět (5) měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## Článek III.

### Platby za poskytované plnění (služby), pojištění

1. Platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby), se stanovují dohodou smluvních stran následovně:

**prostor č. 101 (dříve označen č. 502), o výměře 173,80 m<sup>2</sup> (dříve 161,65 m<sup>2</sup>) (A-SWIT s.r.o.)**

**A/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby:**

- vodné a stočné 1 080,00 Kč,

---

Roční zúčtovatelné zálohy celkem: 1 080,00 Kč.

**B/ Rozpočet úhrad za služby:**

roční úhrada celkem 1 080,00 Kč,

čtvrtletní úhrada celkem 270,00 Kč,

měsíční úhrada celkem 90,00 Kč.

2. Ročně uhrazené zúčtovatelné zálohy za plnění (služby) budou majitelem pravidelně, nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku, zúčtovány v souladu s platnými zvláštními právními předpisy, přičemž energie (vč. vody) budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby. Případné přeplatky či nedoplatky budou mezi smluvními stranami vyrovnány do třiceti (30) dnů od předložení vyúčtování majitelem uživateli.

3. V případě změny cen plnění (služeb), poskytovaných s užíváním nebytového prostoru, si majitel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
4. Zálohy za plnění (služby) platí uživatel měsíčně a jsou splatné do každého 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy za plnění (služby) se platí jednou částkou. Zálohy za plnění (služby) DPII nepodléhají.
5. Dnem zdanitelného plnění je každý 15. den příslušného kalendářního měsíce.
6. Zálohy za plnění (služby) budou uživatelem hrazeny na účet majitele vedený u [REDACTED] číslo účtu: [REDACTED] variabilní symbol: [REDACTED]
7. Úhrada za plnění (služby) stanovené v odst. 1. tohoto článku náleží majiteli v roce, kdy se tato dohoda uzavírá v plné roční výši. S ohledem na užívání plnění specifikovaných v odst. 1. tohoto článku uživatelem náleží majiteli dále dlužný nedoplatek za rok 2017 (zahrnuje i úhradu poměrných nákladů na ostatní služby (komín) ve výši 1.894,- Kč), splatný do deseti (10) dnů od uzavření dohody.
8. Uživatel se dále zavazuje přispívat majiteli na pojištění nemovitosti, a to ve výši 13,43 % z celkových ročních nákladů vynaložených majitelem na pojištění, které jsou splatné do deseti (10) dnů od výzvy majitele k úhradě s doložením výše nákladů vynaložených na pojištění.

#### **Článek IV. Platby provozních nákladů**

1. Uživatel se zavazuje přispívat majiteli na náklady běžného provozu a správy nemovitosti (dále jen „provozní náklady“).
2. Uživatel se zavazuje hradit majiteli paušální příspěvek na provozní náklady ve výši 3 000,- Kč / kalendářní měsíc. Příspěvek se hradí i za započatý kalendářní měsíc v plné výši. Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že paušálním příspěvkem se rozumí nezúčtovatelné plnění, majitel není povinen prokázat způsob ani výši jeho použití a naložení s ním, příspěvek se nevyúčtovává a žádné ze stran nemůže vzniknout nárok na úhradu přeplatku či nedoplatku v souvislosti se skutečně vynaloženými náklady.
3. V případě změny cen plateb provozních nákladů si majitel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
4. Příspěvek na provozní náklady budovy platí uživatel měsíčně a je splatný do každého 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Dnem zdanitelného plnění je každý 15. den příslušného kalendářního měsíce.
6. Platby příspěvku budou uživatelem hrazeny na účet majitele vedený u [REDACTED] a.s., číslo účtu: [REDACTED] variabilní symbol: [REDACTED]
7. Příspěvek na provozní náklady budovy stanovený v odst. 2. tohoto článku náleží majiteli v roce, kdy se tato dohoda uzavírá v plné roční výši (tj. dvanáct (12) měsíčních plateb daného příspěvku).

## Článek V. Platby nákladů na údržbu a obnovu nemovitosti

1. Uživatel se zavazuje přispívat majiteli na úhradu obvyklých udržovacích nákladů na nemovitost včetně její obnovy (dále jen „náklady na údržbu a obnovu“). Platby nákladů na údržbu a obnovu se stanovují dohodou smluvních stran a vychází z poměrného podílu plochy nebytových prostor užívaných uživatelem k celkové výměře bytových a nebytových prostor v budově. Poměrný podíl plochy nebytových prostor připadající na uživatele činí 13,43 %.
2. Uživatel se zavazuje hradit majiteli veškeré náklady na údržbu a obnovu s přihlédnutím k omezením daným touto dohodou, které budou účelně vynaložené majitelem na údržbu a obnovu budovy, včetně běžných oprav a běžné údržby, kdy z celkové výše vynaložených nákladů na údržbu a obnovu je uživatel uhradí v poměrném podílu dle odst. 1 tohoto článku na základě vyúčtování nákladů předloženého majitelem.
3. Smluvní strany se dohodly, že poměrný podíl uživatele v následujících deseti letech nepřesáhne poměrnou výši, jak je uvedena v dlouhodobém plánu investic přiloženém k této dohodě (dále jen „plán investic“), s výjimkami dle této dohody. Výše předpokládaných konkrétních investic na údržbu a obnovu nemovitosti uvedená v plánu investic je hrubým odhadem výše těchto investic dle dnešních cen ve stavebnictví a souvisejících oborech a zadané dřívější poptávky nacenění. Proto se výše předpokládaných konkrétních investic na údržbu a obnovu nemovitosti uvedená v plánu investic může lišit (zvýšit) v budoucnu ke dni jejich vynaložení při zohlednění (připočtení) a) sjednané toleranční odchylky 20 % a b) % míry meziročního nárůstu inflace dle jednotlivých let a c) % meziročního nárůstu cen ve stavebnictví a souvisejících oborech (dále jen souhrnně „toleranční odchylka“), a to s ohledem na konkrétní nacenění zakázky zhotovitelem. Pokud majitel vynaloží náklady na předpokládané konkrétní investice na údržbu a obnovu nemovitosti dle plánu investic zvýšené max. o toleranční odchylku, bude poměrný podíl uživatele dle odst. 1 vypočten z majitelem reálně vynaložených nákladů. Bude-li toleranční odchylka ve skutečnosti vyšší než sjednaná v této dohodě, použije se max. toleranční odchylka dle této dohody.
4. Smluvní strany jsou ve shodě, že předpokládané konkrétní investice uvedené v plánu investic je potřeba účelně vynaložit v následujících deseti letech v rámci obvyklé údržby nemovitosti včetně její obnovy. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že se v budoucnu mohou vyskytnout i jiné investice v rámci obvyklé údržby nemovitosti včetně její obnovy nepředpokládané plánem investic (zejména v případě neočekávaných havárií, jiných škodných událostí či v důsledku opotřebení či stáří nemovitosti či materiálů atd.), na něž se uživatel zavazuje majiteli přispět poměrným podílem dle odst. 1 tohoto článku. Pokud by se však nejednalo o řešení neočekávané havárie, je povinnost uživatele k plnění na jiné investice nepředpokládané plánem investic dle předchozí věty podmíněna jeho předchozím písemným souhlasem s provedením předmětných prací.
5. Náklady na údržbu a obnovu budovy, včetně běžných oprav a běžné údržby, budou v poměrném podílu uživateli vyúčtovávány pravidelně ročně, vždy k poslednímu kalendářnímu dni daného roku a uživatel je povinen uhradit do 30 dnů od doručení výzvy majitele či obdobného dokladu (faktury) k jejich úhradě.

## **Článek VI. Ostatní povinnosti uživatele**

Uživatel a majitel jsou povinni si vzájemně oznámit:

- a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby,
- b) změnu bankovního spojení.

## **Článek VII.**

### **Podstatná porušení dohody o zúčtování plnění (služeb)**

1. Za podstatné porušení této dohody nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
  - nezaplacení úhrad za poskytované plnění (služby) či jiných plateb dle této dohody do 30 dnů od jejich splatnosti,
  - opakovaně opožděné placení úhrad za plnění (služby) či jiných plateb dle této dohody.
2. Pokud uživatel poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je majitel oprávněn odstoupit od této dohody dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně, uplatnit u uživatele nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním uživatele a na náklady uživatele zajistit odpojení odběrného místa. Odstoupením nezaniká čl. X. odst. 6 této dohody.

## **Článek VIII.**

### **Ukončení dohody**

1. Tato dohoda končí v případě:
  - výpovědi, uplynutím výpovědní doby,
  - odstoupení od dohody, dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně,
  - dohody o ukončení, dnem sjednaným v dohodě.
2. Tuto dohodu uzavřenou na dobu neurčitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla právnické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VI. písm. a) dohody.

## **Článek IX.**

### **Prohlášení**

1. Uživatel a majitel berou na vědomí, že uživatel i majitel je oprávněn ustanovit na základě smlouvy správce, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva

spojená s poskytováním plnění (služeb). Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této dohody, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu uživatele, resp. majitele.

## Článek X.

### Narovnání

1. Mezi smluvními stranami existují sporná práva, když majitel požaduje po uživateli úhradu nákladů souvisejících s údržbou, obnovou, opravami a požíváním nebytového prostoru včetně společných částí budovy, a to ze strany uživatele či jím určených osob (nájemců) (dále jen „Sporná práva“).
2. Mezi smluvními stranami jsou ohledně Sporných práv vedeny soudní spory u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod následujícími sp. zn.:
  - 30 C 286/2017 – o zaplacení částky ve výši 67.704,31 Kč a přísl.;
  - 30 C 142/2017 – o zaplacení částky ve výši 6.922,38 Kč a přísl.;
  - 30 C 152/2017 – o zaplacení částky ve výši 6.026,99 Kč a přísl.;
  - EPR 80243/2018 – o zaplacení částky ve výši 9.199,15 Kč a přísl.
  - 26 C 283/2017 - o zaplacení částky ve výši 7.324,54 Kč a přísl.;
  - 28 C 281/2017 - o zaplacení částky ve výši 9.709,50 Kč a přísl.;
  - 28 C 144/2017 - o zaplacení částky ve výši 4.461,65 Kč a přísl.;(dále jen „Soudní spory“).
3. Majitel prohlašuje, že neinicioval žádný další soudní spor, který by nebyl uveden ve shora uvedeném výčtu, případně, v němž by nebylo v nalézacím řízení alespoň nepravomocně rozhodnuto.
4. Smluvní strany se dohodly, že uživatel uhradí do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této dohody za účelem narovnáání Sporných práv majiteli částku ve výši 111.348,52 Kč na bankovní účet majitele uvedený v záhlaví této dohody a částku ve výši 15.000,- Kč coby paušální náhradu nákladů právního zastoupení také na bankovní účet majitele uvedený v záhlaví této dohody, vše pod [REDACTED]
5. Majitel se zavazuje, že do pěti (5) pracovních dnů od úhrady (připsání částek) dle předchozího odstavce vezme zpět žaloby, jimiž byly iniciovány Soudní spory a případně též soudní spory spadající pod odst. 3 této dohody. Žádnému z účastníků nenáleží náhrada nákladů soudního řízení.
6. V případě, že tato dohoda zanikne výpovědí uživatele nebo odstoupením majitele pro porušení dohody uživatelem, kdy výpověď či odstoupení bude učiněno do dvou (2) let od uzavření této dohody, pak se uživatel zavazuje uhradit majiteli zbylou částku náhrady nákladů řízení nad částku 15.000,- Kč dle odst. 4 tohoto článku, na niž by majiteli v uvedených Soudních sporech v případě úspěchu ve věci vznikl nárok ke dni předcházejícímu dni zpětvzetí žalob (úkony právní služby, režijní paušál, vše včetně

DPH, vyjma soudního poplatku), a dále se zavazuje uhradit k témuž dni vypočtené příslušenství jistin Soudních sporů uvedených v odst. 2 tohoto článku.

## **Článek XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Obsah této dohody může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků k této dohodě.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této dohody přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
3. Tato dohoda se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží majitel a 3 vyhotovení uživatel.
4. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohody nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek

6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této dohody v jejím plném znění dle zákona o registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této dohody v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí uživatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 17. 10. 2018, č. Usn RMC 0493/2018

V Praze dne: 06. 11. 2018

Za uživatele;



Radomír Nepil  
místostarosta



V Praze dne:

Za majitele:



Ing. Jiří Karvánek, LL.M.  
předseda představenstva



Ing. Magdaléna Hanáková  
místopředsedkyně představenstva

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl Dr, vložka 8182

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	21. května 2014
<b>Spisová značka:</b>	Dr 8182 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Bytové družstvo Pobřežní 380/2
<b>Sídlo:</b>	Pobřežní 380/2, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Identifikační číslo:</b>	030 24 512
<b>Právní forma:</b>	Družstvo
<b>Předmět činnosti:</b>	Správa bytových domů, pronájem bytů a nebytových prostor včetně zabezpečení základních služeb s tím spojených.
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Místopředseda představenstva:</b>	Ing. MAGDALENA HANÁKOVÁ, dat. nar. 6. května 1986 Pobřežní 380/2, Karlín, 186 00 Praha 8 Den vzniku funkce: 1. září 2017 Den vzniku členství: 1. září 2017
<b>Předseda představenstva:</b>	Ing. JIŘÍ KARVÁNEK, LL.M., dat. nar. 16. dubna 1981 Lysolajské údolí 56/48, Lysolaje, 165 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 1. září 2017 Den vzniku členství: 1. září 2017
<b>Člen představenstva:</b>	Bc. LIBUŠE LUNGOVÁ, dat. nar. 8. listopadu 1985 Pobřežní 380/2, Karlín, 186 00 Praha 8 Den vzniku členství: 1. září 2017
<b>Způsob jednání:</b>	Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.
<b>Základní členský vklad:</b>	<b>Základní členský vklad:</b> 3 000,- Kč

## DLOUHODOBÝ PLÁN INVESTIC

2019 - 2029

Bytové družstvo Poblání 380/2

Název investiční akce	Období realizace	Očekávaná investiční výše	Výše zdroje	Zdroj krytí
Oprava střechy	1-6/2019	3 500 000	3 029 950	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>	
Výbudování výtahu	7-12/2019	2 000 000	2 000 000	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	
Oprava interiéru chodby - schodištvá část	1-6/2019	2 500 000	2 500 000	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>	
Oprava průjezdu chodby - štuky, odvlhčení, podlaha	1-6/2020	500 000	332 850	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	
Výměna oken, ušlechť a dvořní část - MČ	7-12/2020	250 000	250 000	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	
Sanace sklepních prostor	7-12/2020	750 000	649 275	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>	
Restaurování, příp. výměna vchodových dveří - ulice/dvoř	1-6/2021	750 000	649 275	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>	
<small>Důležité upozornění: Tato tabulka je pouze orientační a nemusí být konečná. Všechny údaje jsou v Kč a jsou zaokrouhleny na celé tisíce. Pro podrobnější informace se obraťte na správce nemovitosti.</small>				
Oprava fasády s obnovou hlit prvků (ulice i dvoř)	1-6/2021	5 000 000	4 328 500	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	
Revitalizace dvořního traktu	7-12/2022	1 500 000	1 500 000	Podíl BD Podíl MČ
<b>Celkem</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>	