

Postup při podávání žádosti společenství vlastníků jednotek o úhradu nákladů při hrazení oprav a rekonstrukcí budov

Dne 23.6.2008 schválilo ZMH č.usn. 485/10/ZM/08 „Zásady pro převod vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví na společných částech domu z majetku města Havířova dle zákona č. 72/94 Sb., v platném znění“.

Dle článku VII. – Platební podmínky, bodu 3. těchto zásad se město zavázalo hradit až do výše 30 % z celkového součtu kupních cen jednotlivých bytových jednotek v budově náklady na opravy a rekonstrukci budovy, jejichž výčet je uveden v příloze těchto zásad. S ohledem na skutečnost, že v předmětných domech již dochází k zakládání společenství vlastníků jednotek a vlastníci mají zájem na provádění těchto předmětných prací, je předkládán tento materiál řešící postup při hrazení oprav a rekonstrukcí budov tak, aby byla garantována kvalita provedených prací a oprávněnost úhrady nákladů.

Vztah mezi statutárním městem Havířov a MRA, s.r.o. v rámci zajištění této agendy musí být řešen samostatnou smlouvou, neboť se nejedná o činnost, která by mohla být zahrnuta ve stávající mandátní smlouvě. Jedná o činnosti na domech, které již nebudou ve vlastnictví statutárního města Havířov a nebude se tedy jednat o správu bytového fondu města. Předmětem této příkazní smlouvy bude mimo jiné i níže uvedený postup při hrazení oprav a rekonstrukcí budov:

1. Bude-li SVJ žádat o úhradu nákladů při hrazení oprav a rekonstrukcí budov, musí vždy předmětné práce splňovat veškeré podmínky Programu na podporu oprav a modernizací bytových domů (program panel, nový panel a obdobný) platné v době podávání žádosti, popř. posledního platného programu, včetně splnění požadované kvalifikace dodavatele prací (certifikát ISO 9001, apod.). Cena za jednotlivé položky musí být maximálně ve výši ceníků ÚRS pro dané období.
2. SVJ předloží na MRA, s.r.o. žádost o úhradu nákladů na opravy a rekonstrukce budovy. Vzor žádosti tvoří přílohu č.1 tohoto materiálu. Součástí této žádosti musí být rozhodnutí příslušného orgánu SVJ dle zákona č.72/1994Sb. O vlastnictví bytů o provedení těchto prací, podrobný rozpis prací včetně položkového rozpočtu a výkazu výměr (při větším rozsahu projekt, popř. další potřebné doklady), předpokládaný finanční rozsah prací a označení dodavatele těchto prací. Dokumentace bude potvrzena autorizovanou osobou v daném oboru.
3. Výběr smluvního dodavatele na provádění předmětných prací včetně uzavření smlouvy o dílo je v kompetenci SVJ s tím, že příslušné orgány SVJ jsou povinny při výběru dodavatele, při uzavírání smlouvy a při samotné realizaci opravy nebo rekonstrukce postupovat s péčí řádného hospodáře. V opačném případě si město vyhrazuje právo náklady na opravy neproplatit. SVJ je povinno vzít v potaz skutečnost, že proplacení nákladů bude ze strany města provedeno až po řádném dokončení prací na základě předávacího protokolu a po schválení v Radě města Havířova. Do té doby je SVJ povinno hradit veškeré náklady z vlastních finančních zdrojů, popř. se s dodavatelem dohodnout, že mu faktury budou proplaceny až po případném schválení v orgánech města. Město nebude pro tento účel poskytovat žádné zálohy.
4. SVJ je povinno umožnit MRA, s.r.o. přístup a kontrolu prováděných prací, přičemž se nebude jednat o stavební dozor, ale pouze o informativní a rámcovou kontrolu, zda jsou skutečně prováděny práce, které by mělo následně hradit město a zda obsah těchto prací odpovídá jejich ceně. MRA, s.r.o. bude mít rovněž přístup k veškeré

dokumentaci týkající se prováděných prací (projektová dokumentace, smluvní ujednání, rozhodnutí státních orgánů, stavební deník, apod.). SVJ je povinno smluvně zajistit, aby dodavatel prací nemohl bránit MRA, s.r.o. ve výkonu výše uvedených oprávnění. MRA, s.r.o. nebude nikterak zasahovat do smluvního vztahu mezi dodavatelem a SVJ, a to ani po dokončení prací (řešení záruk, apod.).MRA, s.r.o. neponese žádnou odpovědnost za kvalitu prováděných prací.

5. Po dokončení předmětných prací dojde k jejímu předání mezi SVJ a dodavatelem. Tohoto předávacího řízení se zúčastní i zástupce MRA, s.r.o., který zkontroluje rozsah a stav provedených prací. Tento předávací protokol bude doručen na MRA, s.r.o. společně s fakturami, jejichž proplacení (částečného proplacení) se SVJ bude domáhat s uvedením čísla účtu SVJ, kde mají být finance zaslány. Splatnost uvedena na fakturách nebude pro město nikterak závazná.
6. Na základě kompletně podané žádosti připraví MRA, s.r.o. materiál pro schválení v RMH, v rámci něhož uvede i své odborné stanovisko k provedeným pracím s doporučením o proplacení nebo neproplacení předložených faktur. Součástí materiálu bude i výpočet odměny MRA, s.r.o. dle příkazní smlouvy.
7. Po schválení v RMH bude finanční plnění zasláno na účet uvedený v žádosti.
8. V případě zájmu může MRA, s.r.o. provádět pro SVJ za úplatu inženýrskou a právní poradenskou činnost týkající se provádění díla.

Žádost společenství vlastníků jednotek o úhradu nákladů při hrazení oprav a rekonstrukcí budov

Žadatel:

Název SVJ	
Sídlo SVJ	
IČO SVJ	
Bankovní spojení SVJ	
Statutární orgán SVJ	Předseda výboru – Místopředseda výboru – Členové výboru -

Charakteristika prováděných prací:

Popis prováděných oprav a rekonstrukcí	
Předpokládaná cena	
Firma, která bude práce provádět	

Povinné přílohy žádosti:

rozhodnutí orgánu SVJ o provedení prací	
Projekt	
Výkaz výměr	
Položkový rozpočet	
Potvrzení autorizované osoby	
Smlouva o dílo s dodavatelem prací, včetně dokladu o odb. způsobilosti	

Žadatel bere na vědomí, že úhrada nákladů při hrazení oprav a rekonstrukcí budov podléhá schválení ze strany Rady města Havířova a že se projednání řídí rozhodnutím RMH č439/9RM/2011 ze dne 9.3.2011. Žadatel prohlašuje že se s tímto postupem řádně seznámil a bere na vědomí veškeré podmínky pro přiznání úhrady nákladů (tj. např., povinnost, aby práce splňovaly veškeré podmínky Programu na podporu oprav a modernizací bytových domů (program panel, nový panel a obdobný) platné v době podávání žádosti, aby práce prováděla vždy jen odborná firma, která je držitelem certifikátu ISO 9001 nebo vyššího, aby cena za jednotlivé položky byla maximálně ve výši ceníků ÚRS pro dané období, atd.) Výše citované rozhodnutí RMH včetně důvodové zprávy tvoří nedílnou přílohu této žádosti.

Výběr smluvního partnera na provádění předmětných prací včetně uzavření smlouvy o dílo je v kompetenci SVJ s tím, že příslušné orgány SVJ jsou povinny při výběru dodavatele, při uzavírání smlouvy a při samotné realizaci opravy nebo rekonstrukce postupovat s péčí řádného hospodáře. V opačném případě si město vyhrazuje právo náklady na opravy neproplatit. SVJ je povinno vzít v potaz skutečnost, že proplacení nákladů bude ze strany města provedeno až po řádném dokončení prací a po schválení v radě města Havířova. Do té doby je SVJ povinno hradit veškeré náklady z vlastních finančních zdrojů, popř. se s dodavatelem dohodnout, že mu faktury budou proplaceny až po případném schválení v orgánech města. Město nebude pro tento účel poskytovat žádné zálohy.

SVJ je povinno umožnit MRA, s.r.o. přístup a kontrolu prováděných prací, přičemž se nebude jednat o stavební dozor, ale pouze o informativní a rámcovou kontrolu, zda jsou skutečně prováděny práce, které by mělo následně hradit město a zda obsah těchto prací odpovídá jejich ceně. MRA, s.r.o. bude mít rovněž přístup k veškeré dokumentaci týkající se prováděných prací (projektová dokumentace, smluvní ujednání, rozhodnutí státních orgánů, stavební deník, apod.). SVJ je povinno smluvně zajistit, aby dodavatel prací nemohl bránit MRA, s.r.o. ve výkonu výše uvedených oprávnění. MRA, s.r.o. nebude nikterak zasahovat do smluvního vztahu mezi dodavatelem a SVJ, a to ani po dokončení prací (řešení záruk, apod.). MRA, s.r.o. neponese žádnou odpovědnost za kvalitu prováděných prací.

Po dokončení předmětných prací dojde k jejímu předání mezi SVJ a dodavatelem. Tohoto předávacího řízení se zúčastní i zástupce MRA, s.r.o., který zkontroluje rozsah a stav provedených prací. Tento předávací protokol bude doručen na MRA, s.r.o. společně s fakturami, jejichž proplacení (částečného proplácení) se SVJ bude domáhat s uvedením čísla účtu SVJ, kde mají být finance zaslány. Splatnost uvedena na fakturách nebude pro město nikterak závazná.

V Havířově dne

Za SVJ:

jméno	Funkce ve stat.orgánu	Podpis

Stanovisko MRA, s.r.o. k úhradě nákladů

Jméno zaměstnance MRA, s.r.o. provádějícího kontrolu prováděných prací	
Datum zahájení prací	
Připomínky k průběhu provádění díla	
Datum předání dokončeného díla	
Účast na předávacím řízení	*Ano x Ne
Datum předání protokolu o dokončení díla na MRA, s.r.o.	
Připomínky k dokončenému dílu	
Stanovisko MRA, s.r.o. k úhradě nákladů	*MRA, s.r.o. doporučuje úhradu nákladů *MRA, s.r.o. nedoporučuje úhradu nákladů z následujících důvodů:
podpis zaměstnance MRA, s.r.o. provádějícího kontrolu prováděných prací	

Seznam předložených faktur, jejichž proplacení SVJ požaduje

Číslo faktury	Označení dodavatele	Fakturovaná částka

Celkový součet kupních cen za byty ke dni podání žádosti	
30 % z celkového součtu (limitní částka čerpání)	
Již čerpáno	
Výše čerpání dle této žádosti	
Zůstatek po čerpání dle této žádosti	

Za MRA, s.r.o.
Ing.Pavel Merta
Ředitel společnosti