



**Nabídka na správu bytového domu
K Zahradkám 1007-1009, Praha 5 - Stodůlky**



Zdroj: Google.cz

Květen 2024



Obsah

ÚVODEM	3
PŘEDMĚT SPRÁVY	4
VZTAH SPRÁVCE A VLASTNÍKA	4
KOMUNIKACE	4
PŘEVZETÍ DOMU	4
POPIS SLUŽEB	4
Administrativní služby	4
Technická správa nemovitosti	5
Další služby	5
POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI	6
CENY SLUŽEB	7
REFERENCE	9
KONTAKTNÍ INFORMACE	10



Úvodem

Vaše domy, s.r.o. chce být společností, která je schopna majitelům nemovitostí poskytnout kompletní služby, které s vlastnictvím a provozem nemovitosti souvisí.

Naše společnost byla založena počátkem roku 2004, v současné době má 15 zaměstnanců a spravuje 117 bytových domů různého stáří a provedení pro bytová družstva, společenství vlastníků i soukromé majitele.

Čím se odlišujeme o jiných správců?

otevřenosti – klienty informujeme o všech důležitých skutečnostech

transparentnosti – jsme nezávislí na dodavateli a náš klient může ovlivnit výběr dodavatele

kvalitou práce – máme standardní postupy v administrativní i technické správě, které vedou naše zaměstnance k poskytování kvalitních služeb

řešením problémů - všechny technické problémy máme podchycené v databázi, kde se zaznamenává i jejich vývoj, problémy řešíme v souladu s pokyny vlastníků

pružnosti – kromě standardních služeb zahrnutých v paušální odměně za správu, nabízíme účetní, daňové a technické poradenství; naši pracovníci jsou vzájemně zastupitelní, aby byla zajištěna kontinuita služeb i při nemoci nebo jiné překážce v práci jednoho z nich.

komplexní péči – snažíme se na sebe přenést všechny běžné činnosti související se správou domu, abychom odlehčili představitelům SVJ

Co můžeme zvláště nabídnout vašemu domu?

dostupnost – spravujeme další domy v blízkosti, takže naši technici se pohybují velmi často ve vaší lokalitě.

snížení nákladů – máme rámcovou smlouvu s pojišťovnou Kooperativa zajišťující podstatné slevy na pojištění nemovitostí, u řady dodavatelů služeb a energií máme dohodnuté slevy pro naše klienty

kvalitní dodavatele – za řadu let máme vybrané dodavatele, kteří odvádějí kvalitní práci a jsou zárukou dobře investovaných prostředků do oprav a služeb

přidané služby – máme vyškolené zaměstnance, kteří mohou za velmi příznivé ceny provádět například požárně preventivní prohlídky

Věříme, že předložená nabídka splní vaše požadavky na správce domu. Nabídku jsme připraveni prezentovat nabídce před předsednictvem nebo vlastníky a zodpovědět případné dotazy. V případě potřeby upřesnění, či doplnění nabídky, nás prosím kontaktujte. Rádi vám vyhovíme.

S úctou,

Patrik Kuta



Předmět správy

Předložená nabídka zahrnuje správu čtyřpodlažního bytového domu v ulici K Zahrádkám č. p. 1007, 1008, 1009, Praha 5, který leží na parcelách p. č. 2010/66, 2010/67 a 2010/68 v k. ú. Stodůlky. K domu přísluší pozemky p.č. 2010/88, 2010/89, 2010/213, 2010/214, 2010/226, 2010/227. Dům je panelové konstrukce a pochází z roku 1983. V domě je **27 bytů a 12 garáží**. Dům stojí v bloku domů a má tři vchody. Teplo a TUV je dodáváno z blokové kotelny umístěné ve vedlejším domě. V bytech jsou osazena měřidla tepla, TUV a SV. Dům je vybaven domovními zvonky. Dům má obnovenou fasádu. Dům vlastní bytové družstvo.

Vztah správce a vlastníka

Jsme přesvědčeni, že důvěra mezi správcem a zástupci domu se dá získat a udržet pouze maximální otevřeností. Proto provádíme svou činnost jako službu BD. Veškeré smlouvy jsou uzavřeny mezi dodavateli a BD a všechny platební transakce se odehrávají na účtu BD. Představenstvu BD předkládáme k odsouhlasení návrhy na provedení činností nad rámec udělených pravomocí. Činnosti, ve kterých BD zastupujeme, jsou vždy prováděné na základě plné moci, která může být rozšířena nebo omezena podle požadavků BD.

Naší zásadou je nezávislost na dodavatelích. Při větších investicích, jako jsou například opravy a rekonstrukce a uzavírání smluv na dodávku služeb, vždy shromažďujeme nabídky od více dodavatelů. Nabídky vyhodnocujeme a předkládáme představenstvu BD, které rozhoduje o konečném výběru dodavatele. Jestliže není BD s dodavatelem spokojeno, zajistíme ukončení smlouvy a výběr nového dodavatele.

Komunikace

Klienti s námi komunikují nejčastěji prostřednictvím e-mailu a telefonu a zjišťují, že se takto dá vyřešit většina věcí administrativní povahy. Klientům slouží rovněž on-line přístup do naší evidence. Zástupci BD mají přehled o datech za dům a vlastníci údaje za své jednotky (předpisy, platby, vyúčtování, technická správa), včetně kompletní historie. Součástí systému je i úložiště dokumentů (např. přehledy hospodaření a závěrky), které mohou být sdíleny zástupcům domu i všem vlastníkům. Přístup pro zástupce domu je zahrnut v paušální odměně za správu, přístup vlastníků je zpoplatněn dle ceníku.

Technické problémy, které vyžadují složitější řešení, vyřizují naši technici přímo v domě nebo bytě, kterého se problém týká. Tím je zajištěno, že postup odstranění závady bude odpovídat její povaze a bude rychlý a ekonomicky přijatelný.

S představenstvem BD komunikujeme o běžných věcech zpravidla e-mailem a telefonicky, důležité záležitosti projednáváme osobně ve spravované nemovitosti. Na přání představenstva se také účastníme schůzí BD, kde prezentujeme pravidelné zprávy o hospodaření domu, přijímáme podněty a odpovídáme na dotazy.

Převzetí domu

Po uzavření smlouvy o správě domu probíhá zpravidla jeho administrativní převzetí a fyzické převzetí společných částí domu. To představuje zejména vyžádání existující dokumentace, účetnictví, evidence plateb, seznamů obyvatel. Převzetí domu dále zahrnuje analýzu smluv s dodavateli, jejich vyhodnocení a návrh změn. Při návrhu změn využíváme zvýhodněných cen, které někteří dodavatelé nabízejí domům v naší správě. Součástí převzetí je technická prohlídka domu a soupis všech zjištěných vad a návrh na jejich odstranění. Převzetí standardně spravovaného domu je zahrnuté v paušálním poplatku. Termíny jednotlivých kroků převzetí správy jsme připraveni stanovit po projednání se zástupci vlastníka domu.

Popis služeb

Administrativní služby

Administrativní služby jsou úzce spojené s finančním hospodařením domu. Tato skupina služeb představuje evidenci příjmů, především plateb od jednotlivých vlastníků, a evidenci výdajů ve formě plateb za



služby dodavatelům. Platby jsou prováděny zpravidla z účtu BD tak, že my platbu zadáme do el. bankovníctví a platby autorizuje zástupce BD (pro operace s účtem používáme vždy nejvyšší formu zabezpečení). Zajišťujeme také platby přes SIPO. Změny inkasních částek generujeme přímo v našem systému dle změn předpisů plateb a komunikujeme přímo s Českou poštou pomocí sdruženého šifrování.

Pro kontrolu fakturace dodavatelů provádíme odečty domovních měřidel. Odečty, rozpočítání, výměny a repase bytových měřidel zajišťujeme dodavatelským způsobem a tyto náklady nejsou součástí paušální platby za správu.

V dohodnutých intervalech BD předkládáme přehled o finančním hospodaření domu, jehož součástí je i plán příjmů a výdajů a seznamy dlužníků. Součástí paušální platby za správu je upomínání dlužníků e-mailem nebo dopisem do schránky ve spravovaném domě (první upomínka). Právní vymáhání dlužných částek není součástí paušální platby a je prováděno na základě dohody s BD.

Na přání BD také poskytujeme například součinnost při zajištění financování oprav a rekonstrukcí nebo naopak zhodnocení volných finančních prostředků (tyto služby nejsou součástí paušální platby za správu).

Vyúčtování jsme schopni zpracovat vždy do 14 dnů od obdržení všech podkladů od dodavatelů služeb.

Technická správa nemovitosti

Abychom zajistili **kvalitní údržbu** domu, vedeme **databázi informací** o jeho stavu. Kromě hlášení našich techniků, přijímáme také podněty obyvatel a vyhodnocujeme potřeby údržby, oprav a revizí. Práce plánujeme v souladu s plánem hospodaření domu a s přihlédnutím k sezónnosti prací a dalším okolnostem. Všechny odborné práce osobně přejímá náš pracovník a tak máme pod kontrolou kvalitu prací. Spolu s dokumentací domu vedeme také **dokumentaci provedených změn**. Při údržbě domu **spolupracujeme s osvědčenými dodavateli** a servisními organizacemi, které garantují dodržení technologických postupů daných výrobcí a tím je zajištěna vysoká životnost součástí domu a splnění záručních podmínek.

V rámci paušální odměny za správu je zahrnuta pravidelná **prohlídka domu** v intervalu 14ti dní a to včetně dopravy. Při pravidelné prohlídce jsou zkontrolovány interiéry i exteriéry budov a zjištěné nedostatky nad rámec běžné údržby jsou oznámeny SVJ s návrhem na jejich vyřešení. Bezprostředně po provedení prohlídky je udělána běžná údržba osvětlení, dveří, maleb apod. Tyto práce jsou hrazeny zvláště v hodinové sazbě. (viz. odstavec „Další služby“ v kapitole „Ceny služeb“)

Havárie řešíme ve spolupráci s odbornými firmami. Při vzniku havárie v domě je vždy možnost obrátit se naši 24h kontaktní linku. Náš pracovník zvolí nejvhodnější postup řešení havárie. Vždy se snažíme přijmout takové opatření, které nejen odstraní aktuální problém, ale je také vhodné pro danou situaci. Využíváme také databázi kontaktů na obyvatele domu a jsme tak schopni značně urychlit odstranění havárie zajištěním zpřístupnění bytů a nebytových prostorů. Předsednictvo BD informujeme o průběhu řešení havárie a po jejím odstranění podáváme zprávu o příčinách, jejich řešení a navrhovaných preventivních opatřeních.

Součástí technické správy je rovněž vedení **evidence reklamací** společných částí domu včetně společných garáží. Body pro reklamační řízení zjišťujeme při prohlídkách domu a také přijímáme hlášení od obyvatel. Součástí paušální platby za správu domu je evidence reklamací a oznámení dodavateli reklamované části. Vyřizování reklamací včetně schůzek s dodavateli, zajištění znaleckých posudků, právní posouzení apod., je součástí zvláště placených služeb (viz. odstavec „Další služby“ v kapitole „Ceny služeb“).

Další služby

Kromě výše uvedených standardně nabízených služeb, poskytujeme další služby dle přání zákazníka. Naším cílem je poskytnout vlastníkově nemovitosti co nejúplnější služby, a proto rádi rozšíříme spolupráci i v oblastech, které nejsou v této nabídce uvedeny.



Pojištění odpovědnosti

Společnost Vaše domy, s.r.o. má uzavřenou pojistnou smlouvu s pojišťovnou Kooperativa. Jedná se o produkt TREND – pojištění odpovědnosti podnikatelů. Smlouva je uzavřena na pojistnou částku 10 000 000,-Kč.

	Vážený klient Vaše domy, s.r.o. Za Mototechnou 620/31 155 00 Praha 515	25361239 510
Pojistka		
ke smlouvě č. 5101139648		
Kooperativa, pojišťovna, a. s., vydává tuto pojistku jako potvrzení o uzavření pojistné smlouvy		
Trend - standardní pojištění podnikatelských rizik		
Počátek pojištění:	19. 11. 2004	
Pojistník:	Vaše domy, s.r.o.	Pojištěný: Vaše domy, s.r.o.
Rodné číslo (IČO):	27113311	27113311
Číslo klienta:	0012814280	0012814280
Adresa:	Za Mototechnou 620/31 155 00 Praha 515	
Pro toto pojištění platí ustanovení občanského zákoníku a všeobecných pojistných podmínek, které Vám byly předány při uzavření pojistné smlouvy a které spolu se smluvními ujednáními a zvláštními podmínkami tohoto pojištění jsou nedílnou součástí pojistné smlouvy. Vážený kliente, přáli bychom si, abyste byl s našimi službami plně spokojen. Další údaje jsou uvedeny na druhé straně. Kooperativa, pojišťovna, a. s.: Temelová 747, Praha 1, Česká republika; zapsaná u rejstříkového soudu v Praze, sple. zn. B 1697, základní kapitál: 2 mld. Kč IČ 4711 6617 • DIČ CZ47116617 • www.koop.cz • INFOLINKA 800 105 105		

Ceny služeb

V následující tabulce je uveden rozsah služeb zahrnutých do paušální měsíční odměny za správu domu. Paušální odměna je konstruována na základě informací o nemovitosti, uvedené v kapitole „Předmět správy“. Služby vykonávané nad rámec paušální odměny jsou uvedené v kapitole „Další služby“. Uvedené ceny jsou platné při uzavření smlouvy do 31.5.2021. **Uvedené ceny jsou bez DPH.**

Správa bytového domu

Administrativní služby

Komunikace	On-line přístup pro členy výboru k datům domu, e-mailová konference pro předsednictvo a družstevníky
Evidence	Pořizování a udržování evidence bytů a osob, tvorba předpisů plateb
Platby	Příprava plateb a komunikace s bankou, provádění plateb do dohodnuté výše (včetně SIPO). Kontrola plateb a upomínání a přehled dlužníků (čtvrtletně)
Vyúčtování	Zajištění odečtů byt. měřidel, kontrola a rozdělení nákladů, rozpočítání nákladů na jednotky, distribuce výstupů. Provádění vyúčtování zálohových služeb pro družstevníky.
Dodavatelé	Zajištění smluv s dodavateli služeb (odpad, úklid, energie, údržba zeleně, ostraha apod.) Provádění odečtů domovních měřidel a kontrola faktur za dodávky energií a služeb
Účetnictví	Vedení podvojného účetnictví, včetně zpracování roční závěrky a daňového přiznání BD
Pojištění	Sjednání pojištění společných prostor a hlášení poj. událostí pojišťovně
Zprávy	Zpracování plánu hospodaření domu (ročně)
Schůze	Účast na schůzi BD (ročně)

Technická správa nemovitosti

Provoz	Kontrola dodavatelů služeb a řešení reklamací jejich dodávek
Prohlídky	Pravidelná kontrola stavu nemovitosti 1x za 14 dní
Revize	Zajištění povinných revizí a kontrol v řádných termínech a zajištění odstranění závad
Údržba	Zajištění běžné údržby nemovitosti a sledování kvality prací
Exteriér	Zajištění údržby zeleně, komunikací, mobiliáře, osvětlení příslušejících k domu
Havárie	24h kontaktní linka pro řešení havárií v domech, zajištění havarijní služby pro provádění naléhavých oprav
Dokumentace	Dokumentace všech činností v domě v systému pro evidenci požadavků
Reklamáce	Zjišťování a evidence a reklamačních závad společných částí domu a jejich uplatnění u dodavatelů
Zprávy	Zpracování přehledu stavu nemovitosti a plánu oprav (ročně)

Cena měsíčně za celkovou správu bytového domu

7.940,- Kč

Další služby

V tabulce je uveden ceník služeb vykonávaných nad rámec paušální odměny.

Položka	Cena bez DPH
Administrativní a organizační služby	450,-Kč/hod
Expertní služby – poradenství, zastupování	750,-Kč/hod
Služby účetního a daňového poradce	900,-Kč/hod
Údržbářské práce	380,-Kč/hod
Náklady na použití osobního vozidla	15,-Kč/km
Zpracování odměny člena statutárního orgánu SVJ/BD	170,-Kč
Zpracování mzdy člena statutárního orgánu SVJ/BD vč. agendy sociálního pojištění, zpracování mzdy na DPP	280,-Kč
Vypracování a zaslání přehledu zdravotní pojišťovně	80,-Kč
Přihlášení/odhlášení zaměstnance	300,-Kč
Vypracování prohlášení o bezdlužnosti	165,50 Kč
Upomínka s evidencí	82,64 Kč
Zaslání dopisu doporučeně vč. evidence	100,-Kč
Zaslání dopisu obyčejnou poštou	50,-Kč
Zaslání SMS	1,50 Kč
Zaslání dokumentu přes DS Vaše domy, s.r.o.	400,-Kč
Zajištění změny v rejstříku společenství/OR (neobsahuje náklady na kolký, ověřování, výpisy)	2000,-Kč
Výstup z KN – presenční listina, jednotky, vlastníci, podíly	300,-Kč/subjekt + 20,-Kč/jednotka
Oboustranná ČB kopie nebo tisk A4	3,50,-Kč
Jednostranná ČB kopie nebo tisk A4	3,-Kč
Obálka C5	5,-Kč
Šanon	60,-Kč
Archivační krabice	100,-Kč
Pravidelná 14 denní provozní prohlídka výtahu dle ČSN 27 4002 (provedené po pravidelné prohlídce domu)	250,-Kč
Pravidelná měsíční kontrola systému EPS dle vyhl. MV 246/2001 Sb. (provedené po pravidelné prohlídce domu)	350,-Kč/kontrola
Preventivní požární bezpečnostní prohlídka objektu podle vyhl. MV 246/2001 Sb.	600,-Kč/vchod+30,-Kč/podlaží
Kontrola požární ucpávky	50,-Kč
Kontrola požárního uzávěru	50,-Kč
Kontrola nouzového osvětlení včetně ověření funkčnosti	600,-Kč/dům
Kontrola ústředny J.T.O.	800,-Kč
Kalibrace detektoru J.T.O.	300,-Kč
Kontrola a kalibrace detektoru DHP	600,-Kč
Audio set - ozvučení	350,-Kč/h

Pracovní doba = 8:00-16:00 v pracovní dny

Práce mimo pracovní dobu vyžádaná klientem = příplatek 50% k základní sazbě

Práce o víkendech a svátcích vyžádaná klientem = příplatek 100% k základní sazbě

Práce jsou účtovány po 1/4hod.

Reference

Dále jsme pro tuto nabídku vybrali z našich referencí bytové domy podobné domu v nabídce a další domy, které mohou reprezentovat kvalitu našich služeb:

Bytový dům K Zahrádkám

Pětipodlažní bytový dům. Dům pochází z roku 1992. V domě je 19 bytových jednotek. Dům má dva vchody, 4 nadzemní a jedno podzemní podlaží. Teplo a teplá voda je vyráběna v lokální plynové kotelně vybudované na náklady SVJ. Dům má rekonstruované rozvody vody, okna a kotelnu. V domě probíhá revitalizace pláště budovy vč. střechy a lodžii.

Kontakt: Mgr. Jarmila Křížová, předsedkyně výboru SVJ, svj994@seznam.cz

Bytový dům Schwarzenberská – Botanika I

čtyřpodlažního bytového domu s podzemní garáží v Praze 5, ulici Schwarzenberská č. p. 708. Dům má dva vchody. Dům obsahuje celkem 40 bytových jednotek, 44 garážových stání a dva výtahy. Vytápění je zajištěno vlastní lokální plynovou kotelnou.

Z významnějších akcí jsme v domě zajišťovali opravy střechy, garáží, teras, kotelny, výměnu garážových vrat. Pravidelně organizujeme pro SVJ shromáždění včetně evidence vlastníků, hlasování a zápisu.

Kontakt: Jan Chlaň - člen výboru, janchlan@yahoo.com

Bytové domy v Jinonicích – Botanika II

Čtyřpodlažní bytové domy ze tří etap výstavby – 2003-2009, celkem 140 bytových jednotek v pěti domech. V domech jsou výtahy, dvouúrovňové garáže, elektronická požární signalizace. Domy jsou vytápěny lokálními plynovými kotelny.

V domech vyřizujeme reklamace vůči dodavateli stavby. Z větších investic jsme zajišťovali odkup plynové kotelny, výměnu garážových vrat a výměnu světlidel.

Kontakt: Martin Pešek - předseda SVJ, MPesek@hypo-centrum.cz

Bytový dům Barrandov - Devonská

Dva moderní bytové domy propojené společnou garáží. Domy obsahují 144 bytových jednotek a 158 garážových stání ve společné garáži. Kolaudace proběhla v roce 2012. Domy obsahují výtahy, garážová vrata, vzduchotechniku, požární systém včetně polostabilního hasicího systému, požární uzávěry, EPS, plynovou kotelnu a další technologie. V domech jsme organizovali odstranění desítek reklamačních závad, organizujeme shromáždění vlastníků, prováděli jsme analýzu nákladů a zajišťovali jsme nabídky od dodavatelů pro jejich optimalizaci.

Kontakt: Rudolf Tesárek – člen výboru společenství, rudytesarek@seznam.cz

Bytový dům v Nové Kolonii

Šestipodlažní dům s 30 bytovými jednotkami, jedním vchodem a podzemní garáží. Dům je vytápěn vlastní plynovou kotelnou. V domě jsme vyřizovali reklamace vůči dodavateli stavby. V domě jsme prováděli revizi dodavatelských smluv, zařizujeme běžné revize a opravy.

Kontakt: Petr Pešava – předseda SVJ, petr.pesava@cbox.cz

Další reference najdete na www.vasedomy.cz



Kontaktní informace

Sídlo:

Vaše domy, s.r.o.
Kovářova 39/23
155 00 Praha 5
IČO: 27113311

Kancelář Praha 5:

Kovářova 39/23
155 00 Praha 5

Tel.: 251 625 443

Fax: 251 626 058

E-mail: kancelar@vasedomy.cz

Web: www.vasedomy.cz

Kontaktní osoba:

Patrik Kuta

jednatel

Mobil.: 777 028 413

E-mail: pkuta@vasedomy.cz