

**Nabídka
na
správu
nemovitosti**

FPS s.r.o.

Základní údaje

Adresa sídla a vedení firmy:

Sídlo firmy: **FPS s.r.o., Pod Harfou 938/40, Praha 9**

Tel: **257 312 889, 257 312 886, 257 312 839**

Fax: **257 312 839**

e-mail: fps@fps-praha.cz

www.fps-praha.cz, www.spravcedomu.cz

Bankovní spojení:

ČSOB Praha 1 č.ú. 189201489/0300

Kontaktní osoba :

Ing. Robert Javůrek, tel. 602 666 180

e-mail: sprava@fps-praha.cz

Představení společnosti

Historie společnosti

Společnost FPS s.r.o. byla založena v roce 2004 (transformací fyzické osoby na právnickou), s cílem vybudovat seriózní společnost na trhu správy nemovitostí, která vlastníkům budov nabídne kvalitní a komplexní služby založené na individuálním přístupu ke klientovi. Zakladatelé firmy mají dlouholeté zkušenosti v oboru správy nemovitostí, ať už z vlastní činnosti v oboru, nebo z činnosti pro na trhu již etablované firmy. Případné kontakty na referenční zakázky rádi předložíme na vyžádání.

Hlavní činnosti firmy

Hlavními činnostmi firmy FPS s.r.o. v současné době jsou:

- správa nemovitostí
- měření a regulace energií – teplo, voda
- údržba domovního / bytového fondu
- poradenská činnost
- správa tepelných zdrojů
- výroba a dodávka tepla

➤ **Správa nemovitostí**

Klademe důraz na vstřícný, individuální přístup k vlastníkovi, se kterým se snažíme úzce spolupracovat. Nabízíme komplexní zajištění správy nemovitosti a to přesně dle potřeb klienta – od základní ekonomické správy domu, až po „facilities management“, tedy kompletní správu domu, včetně zajištění základních služeb (úklid, péče o zeleň, údržba technologií vč. revizí, zpracování odečtů tepla a vody vč. rozúčtování, apod.). Správa Vaší nemovitosti bude zajištěna zodpovědnými profesionálními pracovníky za pomoci moderní výpočetní techniky a licencovaného software.

➤ **Měření a regulace, teplo, voda**

Nabízíme kompletní rozsah činností souvisejících s měřením a regulací tepla a vody, tj. počínaje zajištěním projektové dokumentace MaR, přes osazení regulačními armaturami a měřidly, až po zpracování podkladů k rozúčtování energií. V této oblasti Vám garantujeme příznivé ceny a odborné, profesionální řešení.

➤ **Výroba a dodávka tepla, správa tepelných zdrojů**

Vlastníkům tepelných zdrojů nabízíme převzetí do správy a provozování zdroje, včetně technické údržby, zajištění obsluhy zdroje, zpracování kalkulace tepla, vyúčtování nákladů na teplo atd. Firma FPS s.r.o. je držitelem licence na výrobu a dodávku tepla, a dále koncese na provozování tepelných zdrojů.

➤ **Údržba**

Oblast údržby zahrnuje všechna opatření, aby se po dobu životnosti a provozování budov a technických zařízení zaručila jejich funkčnost – běžné opravy, údržba, revize, zajištění posudků, reklamace vad, atd.

➤ **Poradenská činnost**

FPS s.r.o. se zabývá poradenskou činností v oblasti provozu nemovitostí a areálů, a to v oblasti ekonomické a právní. Jsme připraveni nabídnout standardní konzultační, poradenskou a technickou pomoc jak před zahájením provozu objektu, tak během fungování objektu a to především v následujících případech:

- organizační pomoc při zakládání Společenství vlastníků jednotek
- zajištění organizace shromáždění Společenství vlastníků jednotek, výročních schůzí bytových družstev
- organizace výběrových řízení
- provádění kontroly, případně rekonstrukce účetnictví
- řešení problémů při rozúčtování nákladů na vodu a teplo
- poradenství při vyúčtování služeb

Správa nemovitostí

V oblasti správy nemovitostí nabízíme komplexní služby, které mají za cíl maximálně vyjít vstříc požadavkům klienta. Nabízíme správu všech typů objektů, od domů, ve kterých jsou byty ve vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků (Společenství vlastníků jednotek), Bytová družstva až po domy nájemní.

Kompletní správa objektu zahrnuje 3 hlavní okruhy činností:

A) Technická správa – údržba

- průběžná kontrola funkčnosti objektu – dle požadavků klienta, účast na jednáních SVJ
- zajištění pravidelných revizí u předepsaných zařízení dle příslušných předpisů – vedení evidence
- uzavírání smluv a jejich dodatků se schválenými dodavateli jednotlivých služeb
- organizační zajištění výběrových řízení na dodavatele akcí – dle dispozic SVJ
- zajištění/kontrola dodávky služeb a provozních servisních služeb
- zajištění/kontrola úklidu společných prostor domu, chodníků a ostatních přilehlých ploch
- zajištění/kontrola zahradnických prací (sekání trávníků, péče o ostatní zeleň)
- přebírání prací provedených jinými dodavateli a kontrola faktur za tyto práce
- reklamace vad po provedených opravách v záruční době
- 1 x ročně sestavení návrhu plánu oprav
- zajištění havarijní služby 24hod
- asistence při řešení pojistných událostí
- zajištění zpracování pasportů bytů, nebytových prostor a domů

B) Provozně-správní, ekonomicko-organizační správa

Data o bytových a nebytových jednotkách a jejich uživatelích jsou zpracovávána ve specializovaném softwaru WinDomy.

- vedení a aktualizace přehledné evidence vlastníků – online přístup do evidence správce
- předpis a kontrola záloh na služby a příspěvků na správu domu
- zpracování změn záloh na služby a příspěvky na správu domu
- pravidelné zpracování upomínek dlužníkům, přehledy neplatičů, vymáhání dluhů dle pokynů vlastníka
- 1x ročně zpracování vyúčtování záloh na služby
- zpracování oznámení o výši čerpání z fondu oprav
- návrh změny výše předpisů v návaznosti na vyúčtování záloh na služby
- tisk evidenčních listů

C) Vedení účetnictví

Účetnictví domů je zpracováváno v účetním softwaru a to s odbornou péčí a v souladu se stanovenými předpisy a souvisejícími zákony.

- vedení účetnictví vlastníka (zpracování prvotních účetních dokladů, vedení zákonem stanovených účetních knih a evidencí)
- roční účetní závěrky a zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob (včetně sestavení výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce)
- zajištění styku s bankovním ústavem, sestavení příkazů k úhradě, provádění plateb
- sledování stavu finančních prostředků na účtu vlastníka (vč. prostředků fondu oprav)
- zpracování měsíčních / čtvrtletních závěrek (sestavení výkazu zisku a ztrát a rozvahy)
- průběžné seznamování vlastníka se změnami v legislativě pro něho podstatných a poskytování běžných účetních konzultací týkající se této problematiky

Mimo výše uvedené činnosti můžeme, na základě Vaší konkrétní potřeby, zajistit následující činnosti:

- rekonstrukce účetnictví (nezbytné v případě, kdy účetnictví vlastníka nebylo řádně vedeno)
- kontrola účetnictví minulých účetních období (vhodné v případě, kdy má vlastník pochybnosti o dosavadní správnosti účetnictví)
- prověření historie pohybu prostředků ve fondu oprav a případných dalších fondů (vhodné v případě, kdy má vlastník pochybnosti o způsobu předepisování příspěvků do fondů nebo o oprávněnosti čerpání z fondů)

Pozn. Tyto jednorázové práce jsou prováděny na vyžádání vlastníka a to na základě zvláštní cenové nabídky, která je vypracována v souladu s Vašimi individuálními potřebami.

Cenová nabídka

Cena za technickou a administrativní správu, tj. činnosti dle bodu, , **A, B a C činí měsíčně:**

Cena za jednotku byt / nebyt 145,- Kč

Cena za objekt celkem – 66 bytů, 2 NP 9.860,- Kč

Ke komplexní správě je k těmto cenám účtována jednorázová částka za sestavení přiznání k dani z příjmů právnických osob ve výši **3.500,- Kč**, které se zpracovává jednou ročně.

*Za zpracování mzdové agendy statutám SVJ účtujeme za jeden formulář pro zdravotní pojišťovnu **150,-Kč/měsíčně** - pokud tedy např. všichni mají VZP, je cena **150,-Kč/měsíc**.*

*Činnost údržbáře – drobné činnosti elektro, zámečnické, atd. **150,-Kč / hod.***

Správa tepelného zdroje –

V případě zájmu zajistíme provoz tepelného zdroje - zajištění obsluhy, vedení provozního deníku, dohled nad provozem technologií, zajišťování povinných revizí a prohlídek. **Máme licenci a koncesi na provozování tepelných zdrojů.**

V případě, že u nás objednáte i **rozúčtování tepla a vody dle měřičů** v jednotkách:

Cena odečtu **elektronického měřiče tepla** včetně zpracování dat:

55,00 Kč / 1 období / 1 kalorimetr / vč. odečtů

Cena odečtu **bytového vodoměru** včetně zpracování dat:

22,00 Kč / 1 období / 1 vodoměr / vč. odečtů

Cena zahrnuje zavedení databáze, provedení odečtů (2 termíny), rozúčtování nákladů na jednotlivé jednotky dle platné legislativy, tisk sumářů pro celé SVJ a jednotlivé byty, sloučení do SW správy objektu.

Námi spravované objekty máme osazeny **kontrolním čipovým systémem**, který slouží ke kontrole evidence docházek našich zaměstnanců, kteří mají na starosti technickou správu objektu. Tuto službu jsme připraveni nabídnout i Vašemu objektu zdarma.

Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.

Reference - část

SVJ TULIPÁN Plovdivská 3425, Praha 4 - Modřany

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ TULIPÁN Plovdivská 3426, Praha 4 - Modřany

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Černochova, Praha 5, Malvazinky

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Mezivrší 1446, Praha 4 Bráník

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, zajištění služby SIPO a její vedení, úhrada dodavatelských faktur

Palác Maceška, Vinohradská ul, Praha 2

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně lékařských prostor, kinosálu, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Vrchlického, 74, 76, Praha 5

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Panuškova 1301, Praha 4, Pankrác

správa nemovitostí, vedení účetnictví, zajištění služby SIPO a její vedení, evidence plateb za nájmy a služby, vymáhání dlužných částek, vyúčtování služeb, vedení fondu oprav, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Janovská 395 - 397, Praha 10

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, zajištění služby SIPO a její vedení, úhrada dodavatelských faktur

SVJ Ke Skalkám 62 - 70, Praha 10

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ V Dolině 1516, Praha 10

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, tisk složenek, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Slévačská, Praha 9

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur, provádění odečtů, rozúčtování a vyúčtování vody a tepla

SVJ Matějkova 2121 - 2123, Praha 9

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, tisk složenek, úhrada dodavatelských faktur

SVJ Božanovská 2343-2346, Praha 9,

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, zajištění služby SIPO a její vedení, úhrada dodavatelských faktur

BD Žalovská, Praha 9,

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, zajištění služby SIPO a její vedení, úhrada dodavatelských faktur

SVJ Svidnická 513-515, Praha 8,

kompletní správa nemovitosti, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti, zajištění služby SIPO a její vedení, úhrada dodavatelských faktur

.... další reference a kontakty Vám rádi poskytneme na vyžádání

Organizační zajištění správy

Faktickou správu nemovitostí jsme schopni vykonávat ihned po fyzickém a protokolárním převzetí objektů od vlastníka či předešlého správce.

Za předpokladu vstřícné spolupráce ze strany předchozího vlastníka či správce jsme převzetí dokumentace schopni zajistit v termínu do 10 pracovních dnů od podpisu mandátní smlouvy na zajištění výkonu správy přebíraných nemovitostí.

Technickou správu objektu bude zajišťovat **provozní technik**. Tento pracovník bude pravidelně jednou týdně provádět vizuální kontrolu technického stavu objektu a následně zajišťovat objednávky nutných oprav, kontrolu veškerých prováděných prací a zpracovávat návrhy na případné zlepšení technického stavu objektu. Technik má k dispozici služební vozidlo.

Ekonomickou správu objektu bude zajišťovat jeden **pracovník předpisu**. Výše záloh na služby se stanovuje na základě platných smluv, případně dle výsledků vyúčtování za předchozí kalendářní rok. Uvedené činnosti jsou vždy konzultovány s představiteli SVJ.

V oblasti rozúčtování médií nabízíme našim klientům oproti jiným správcům nadstandardní podmínky, které vycházejí z naší dlouholeté praxe v tomto oboru. Jako jediný správce v Praze zpracováváme vyúčtování médií vlastními silami a nikoliv dodavatelsky. Výhodou je **zkrácení lhůt a zjednodušení komunikace** při vyřizování případných reklamací z vyúčtování záloh na služby (kdy nejsme nuceni čekat na vyjádření dodavatele rozúčtování médií). Z toho samozřejmě také vychází **příznivější cenové podmínky** pro námi spravované objekty.

Odečty médií ve Vaší lokalitě bude provádět přidělený technik a zároveň nabízíme možnost provedení samoodečtů (nepřítomných při odečtu). Odečtené hodnoty nám mohou být předávány formou vyplněných formulářů, které budou v termínu provádění odečtů vhozeny do schránek jednotlivých vlastníků, případně e-mailem, faxem nebo poštou. Veškeré kontakty budou uvedeny na formulářích.

Při povinném ověřování – cejchování bytových poměrových měřidel na teplo i vodu úzce spolupracujeme, jak s výrobcem a dodavatelem poměrových měřidel, tak se státní zkušebnou.

Naše firma je samozřejmě registrována na ČMI (Český metrologický institut) a disponuje proškolenými pracovníky.

Pro zajištění havarijní služby, úklidu domů, garážových stání a chodníků, údržby zeleně, servisy technologií (výtahy, garážová vrata, STA, DT, apod.) budeme využívat Vámi schválené dodavatelské firmy. Pro budoucí jednání o ceně můžeme zajistit organizaci výběrového řízení. Předpokládáme, že konkrétní smlouvy na dodávky těchto prací by byly uzavřeny přímo mezi majiteli domu a jednotlivým dodavatelem. Výběr konkrétního dodavatele je ve výhradní pravomoci majitelů domu a v této oblasti jsme připraveni spolupracovat dle pokynů majitelů domu.

Věříme, že Vás naše nabídka služeb zaujme a že Vám pomůže při výběru partnera pro zajištění správy nemovitostí a s tím souvisejících činností.

Veškeré Vaše dotazy Vám rádi zodpovíme telefonicky a v případě Vašeho zájmu velice rádi i při osobním jednání v sídle naší společnosti. Další doplňující informace o naší činnosti včetně části referenčních akcí naleznete na našich stránkách www.fps-praha.cz, www.spravcedomu.cz

Děkujeme za pozornost, kterou jste věnovali naší nabídce.

Čestně prohlašuji, že firma FPS s.r.o. k dnešnímu dni:

- nemá nedoplatky v daňové evidenci
- nemá nedoplatky na sociálním nebo zdravotním pojištění
- není v úpadku či insolventi, není na ni vyhlášeno konkurzní řízení

*Ing. Robert Javůrek
jednatel FPS s.r.o*