

**Nabídka na správu
nemovitosti
Jeseniova 2852,
PRAHA 3**

BML STAVBA spol. s r.o.

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 po dobu platnosti této smlouvy:

☞ Technická správa - údržba

- průběžná kontrola funkčnosti objektu
- zajištění pravidelných revizí u předepsaných zařízení dle příslušných předpisů
- uzavírání smluv a jejich dodatků s dodavatelem jednotlivých služeb
- zajištění pravidelných revizí u předepsaných zařízení dle příslušných předpisů
- organizační zajištění výběrových řízení na dodavatele akcí
- zajištění pravidelných revizí u předepsaných zařízení dle příslušných předpisů
- zajištění odečtů bytových měřičů a zpracování dat dodaných medií
- zajištění provozu výtahů
- zajištění havarijní služby 24hod
- zajištění úklidu společných prostor domu, chodníků a ostatních přilehlých ploch (vč. zimního úklidu dle vyhlášky vydané Magistrátem hl. m. Prahy)
- zajištění 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 plánu oprav
- 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 .

- vedení a aktualizace přehledné evidence vlastníků (nájemníků)
- předpis a kontrola záloh na služby a příspěvků na správu domu
- zpracování změn záloh na služby a příspěvků na správu domu
- zpracování upomínek dlužníkům (1x měsíčně), spolupráce s AK při vymáhání dluhů
- zajištění služby SIPO, pokud je na domě zavedeno
- 1x ročně zpracování vyúčtování záloh na služby
- zpracování oznámení o výši čerpání z fondu oprav k 31.12.

- návrh změny výše předpisů v návaznosti na vyúčtování záloh na služby (1x za rok při vyúčtování služeb)
- tisk evidenčních listů
- Hromadná sdělení zasílaná elektronicky

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)
- sestavení roční účetní závěrky a zpracování podkladů k přiznání k daňovému z ze spravovaného objektu - domu
- zajištění styku s bankovním ústavem, sestavení příkazů k úhradě
- sledování stavu finančních prostředků na účtu vlastníka (vč. prostředků fondu oprav)
- zpracování čtvrtletních přehledů momentálního průběžného stavu (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
- vedení účetnictví neobsahuje zpracování mezd

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)
- zpracování mezd

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 administrativní správu a účetnictví, tj. činnosti dle bodu **B, C činí měsíčně:**

Cena za jednotku bytovou a nebytový prostor **170,- Kč**

Cena celkem za za 68 bytových jednotek **11.560,- Kč**

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

Ostatní práce budou fakturovány zvlášť na základě dohody s vlastníkem nemovitosti a ceníku správcovské firmy (viz příloha č. 2 a 3 této smlouvy).

Účast na shromáždění či na schůzích výboru ve večerních hodinách je nad rámec paušálu 750,- Kč.

Dále nabízíme při převzetí objektů do 30.6. kalendářního roku provedení vyúčtování služeb celého kalendářního roku **pouze** za zaplacené správní odměny do konce období (6x) a to včetně zaúčtování položek za první pololetí zpětně. Případné posunutí zahájení správy lze dohodnout osobně.

Cena je platná po dobu 6-ti měsíců ode dne předání.

Nabízíme komplexní zajištění správy nemovitosti, a to přesně dle potřeb klienta – od základní ekonomické správy domu až po kompletní správu domu, včetně zajištění základních služeb (úklid, péče o zeleň, údržba technologií vč. revizí, zpracování vyúčtování služeb spojených s bydlením, moderování shromáždění SVJ, družstevních schůzí apod.). Správa Vaší nemovitosti bude zajištěna zodpovědnými profesionálními pracovníky za pomoci moderní výpočetní techniky a licencovaného software. Snažíme se vždy o vstřícný a individuální přístup ke každému klientovi.

Dále nabízíme zprostředkování služeb související se správou objektů – domů:

➤ **Zajištění zpracování účetnictví**

BML STAVBA spol. s r.o. zajistí zpracování účetnictví příslušnému daňovému subjektu. Tato služba je zahrnuta v paušální sazbě za správu domu. Zajištění daňového poradenství, zajištění zpracování a podání daňového přiznání, popřípadě jednání s finančním úřadem na základě plné moci, je hrazeno zvlášť.

➤ **Poradenskou činnost**

BML STAVBA spol. 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
- zajistit notářské služby
- zajištění organizace shromáždění Společenství vlastníků jednotek, výročních schůzí bytových družstev
- organizace výběrových řízení
- provádění kontroly, případně zajištění rekonstrukce účetnictví
- řešení problémů při rozúčtování nákladů na vodu a teplo
- poradenství při vyúčtování služeb

➤ **Daňové poradenství**

BML STAVBA spol. s r.o. zajistí daňové poradenství, zajistí zpracování a podání daňového přiznání, popřípadě jednání s finančním úřadem na základě plné moci.

➤ **Údržba a havárie**

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. Proto vedeme databázi informací o stavu domu a termínech pravidelných revizí. V rámci paušálu je zahrnuta pravidelná prohlídka domu v 7 denním intervalu. Při pravidelné prohlídce

je zkontrolován exteriér i interiér budovy a zjištěné nedostatky jsou oznámeny SVJ s návrhem na jejich vyřešení. Bezprostředně po jejich schválení je provedena běžná údržba (seřízení dveří, malby, údržba osvětlení a drobné opravy). Tyto práce jsou hrazeny zvlášť a to v hodinové sazbě. (Viz příložený ceník prací.) Na práce většího rozsahu je provedeno výběrové řízení se zajištěním minimálně 3 nabídek. O tom, kdo práci provede, rozhoduje vždy výbor SVJ, nikoliv správce.

Havárie – řešíme ve spolupráci s odbornými firmami popřípadě vlastními silami. Při vzniku havárie je vždy možnost obrátit se na naši 24h kontaktní linku. Náš pracovník zvolí nejvhodnější způsob odstranění příčiny havárie, uvědomí pojišťovnu, pokud se na daný případ pojistka vztahuje a následky havárie jsou řešeny buď bezprostředně, přímo zaměstnanci správní firmy popřípadě pokud se jedná o velký rozsah je uspořádáno výběrové řízení na opravy. Využíváme databáze kontaktů na majitele či obyvatele domu a tím značně urychlíme zpřístupnění prostor zasažených havárií. O průběhu řešení havárie, odstranění příčiny i následků včetně přijetí preventivních opatření informujeme představenstvo SVJ.

➤ **Reklamační řízení**

Reklamační řízení je součástí technické správy a je zahrnuto v paušálu správcovské odměny. Provádíme zjišťování a evidenci reklamací společných částí domu a společných garáží. Body pro reklamační řízení zjišťujeme při pravidelných prohlídkách domu a také přijímáme hlášení od obyvatel domu. Vyřizování reklamací, které vyžadují znalecké posudky soudní zastoupení či právní služby, je součástí zvláště placených služeb viz ceník dalších služeb. Po dohodě jsme připraveni pomoci s reklamacemi i v jednotlivých bytech.

➤ **Další služby**

Kromě výše uvedených služeb standardně nabízených poskytujeme i další služby dle přání klienta. Jedná se většinou o služby jednorázové, u kterých je potřeba dohodnout vždy napřed cenu i rozsah. Naším cílem je poskytnout vlastníkovni nemovitosti co nejúplnější služby, a proto rádi rozšíříme portfolio spolupráce i v oblastech, které nejsou v této nabídce uvedeny.

V příloze č.3 jsou v tabulce uvedeny ceny služeb vykonávaných nad rámec paušální odměny za správu domu. Uvedené ceny vycházejí z našeho aktuálního ceníku.

Pojištění odpovědnosti

Společnost BML STAVBA spol. s r.o. má uzavřenou smlouvu na pojištění odpovědnosti podnikatelů s pojišťovnou Kooperativa.

Smlouva je uzavřena na pojistnou částku **10 000 000.- Kč**.

Organizační zajištění správy

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

Za předpokladu vstřícné spolupráce ze strany předchozího vlastníka či správce jsme schopni zajistit převzetí dokumentace 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.

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.

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

Děkujeme za pozornost, kterou jste věnovali naší nabídce.

Ing. Petr Alger

vedoucí správy domu