

Nabízíme komplexní služby v oboru správy nemovitostí, zastupování vlastníků a ochrany jejich zájmů. V rozsahu služeb daných příslušnou smlouvou o správě nemovitosti přebíráme jako správci povinnosti vlastníka nemovitosti vyplývající z platných prováděcích předpisů vč. odpovědnosti.

Správu nemovitosti vč. příslušenství zajišťujeme v souladu s prováděcími předpisy a zákony. Jedná se zejména o Občanský zákoník, Obchodní zákoník, zák. č. 72/1994 Sb., zák. č. 372/2001 Sb., zák. č. 223/2001 Sb., zák. č. 224/2001/Sb., zák. č. 526/1990 Sb., zák. č. 116/1990 Sb., zák. č. 85/1997 Sb., nař. vlády č. 142/1994 Sb., nař. vlády č. 258/1995 Sb. zák. č. 563/1991 Sb., vyhl. č. 504/2002 Sb. atd. v platném znění.

A. provozně technické činnosti:

- smluvní zajištění dodávek služeb (médii) spojených s užíváním společných částí nemovitostí, budov, pozemků a jednotek (např.: el. energie, plyn, vody, tepla, TUV, provoz výtahu, STA, apod.)
- smluvní zajištění nepřetržité pohotovostní havarijní služby v řemeslech voda, plyn, topení, elektro, příp. zámečnick
- smluvní zajištění pravidelného úklidu společných prostor domů, chodníků, příslušenství a pozemků
- smluvní zajištění pravidelné údržby zelených ploch a dřevin vč. případných zahradnických prací
- vedení evidence nájemců bytů, nebytových prostor, pozemků, příp. uživatelů provozních jednotek
- přebírání a předávání bytů, nebytových prostor, provozních jednotek podle pokynu vlastníka
- smluvní zajištění provedení odečtu poměrových měřidel energií a médií v jednotkách
- pravidelné vyhodnocení provozních nákladů, případné návrhy úsporných opatření a to jak organizačních, tak i stavebně – technických
- označení nemovitosti typem vlastníka, správcem a spojeními na důležité instituce

B. stavebně technické činnosti:

- vystavování a vedení tzv. pasportů domů, bytů, nebytových prostor, pozemků a provozních jednotek
- sledování termínů revizí technických zařízení a jejich smluvní zajištění (plyn, elektroinstalace, hromosvod, výtah, požární vodovod)
- smluvní zajištění drobné údržby a oprav nemovitosti a to jak ve společných prostorách domů, tak i v bytech či nebytových prostorách a na pozemku a to v rozsahu vyplývajícím ze zákona a smlouvy o správě vč. kontroly provedení a správnosti účtovaných cen
- smluvní zajišťování rozsáhlejších oprav, úprav a rekonstrukcí podle vlastníkem schválených návrhů vč. kontroly provedení a správnosti účtovaných cen
- periodické hodnocení stavu nemovitostí vč. podávání návrhů na nezbytné rozsáhlejší opravy, úpravy či rekonstrukce vč. odborného odhadu nákladů
- vyjadřování se k záměrům nájemců bytů a nebytových prostor na stavební úpravy, které svým rozsahem nepřesahují ohlašovací povinnost dle stavebního zákona
- vyjadřování se k záměrům nájemců bytů a nebytových prostor na stavební úpravy, které svým rozsahem vyžadují stavební povolení, předkládání těchto záměrů vlastníkům k posouzení a schválení
- smluvní zajišťování znaleckých a odborných posudků

C. ekonomické činnosti:

- předpis nájemného (u družstev a jednotek v OV pak i fondů údržby, oprav, pojistného atd.) dle pokynů vlastníka a v souladu s prováděcími předpisy a kontrola úhrad
- předpis služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí nemovitosti
- změny předpisu nájemného a služeb v souvislosti s průběžnými změnami vyplývajících z užívání jednotek
- změny předpisu nájemného a služeb v souvislosti se změnou prováděcích předpisů
- výběr úhrad na bankovní účet nemovitosti ve prospěch vlastníka (každá nemovitost = samostatný účet)

- kontrola úhrad nájemného, služeb a příspěvků do fondů
- v případě včasného nezaplacení upomínání pohledávky u dlužníka
- provádění vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí a ostatních sjednaných služeb a to na jednotlivé nájemce, uživatele či jiné odběratele dle platných prováděcích předpisů (1x ročně)
- předkládání vyúčtování nákladů spojených s provozem nemovitostí formou pravidelné účetní uzávěrky (1x ročně)
- předkládání rozvahy o výši a účelu využití prostředků na provoz, údržbu a investice vždy pro následující rok
- předkládání rozvahy o předpokládaných příjmech z nájemného pro následující kalend. rok
- vedení evidence hospodaření nemovitosti spojeného se zajištěním provozu nemovitosti v rámci správy

D. právní činnosti:

- uzavírání smluv o nájmu bytů s osobami určenými vlastníkem a dle jeho pokynů
- uzavírání smluv o nájmu nebytových prostor a pozemků s osobami určenými vlastníkem a dle jeho pokynů
- uzavírání nájemních smluv na plochy pro umístění reklam s osobami určenými vlastníkem a dle jeho pokynů
- předkládání návrhů na výpověď nájmu z bytu, nastanou-li důvody uvedené v nájemní smlouvě nebo vyplývající ze zákona a případně předkládání návrhů na provedení správních úkonů souvisejících s výpovědí nájemce
- předkládání návrhů na výpověď nájmu z nebytového prostoru, pozemku či příslušenství, nastanou-li důvody uvedené v nájemní smlouvě nebo vyplývající ze zákona a případně předkládání návrhů na provedení správních úkonů souvisejících s výpovědí nájemce
- hlášení úmyslného protiprávního obsazení bytu nebo nebytového prostoru pro zahájení správního řízení
- sjednávání a případné uzavírání pojistných smluv ke spravovaným nemovitostem vč. zastupování vlastníka v případě likvidace pojistných událostí
- podávání návrhů na vklady a zápisy do katastru nemovitostí při prováděných změnách spoluvlastnických vztahů nebo změnách stavebně-technických.

E. inženýrské činnosti:

- příprava stavební zakázky (průzkum trhu, specifikace podkladů, analýza rozsahu požadovaných činností)
- návrh stavební zakázky (spolupráce s projektantem při vypracování studií, analýza podstatných vazeb a vztahů na okolí stavby, předběžná jednání s příslušnými úřady, dotčenými osobami, předběžný odhad stavebních nákladů a důsledků na provoz stávající nemovitosti)
- obstarání dokladů a vyjádření veřejnoprávních orgánů a organizací, zapracování jejich připomínek do dokumentace stavby vypracování a podání žádosti a obstarání stavebního povolení)
- smluvní zajištění vypracování dokumentace stavby, obstarání dokladů a vyjádření veřejnoprávních orgánů a organizací, zapracování jejich připomínek do dokumentace stavby, vypracování a podání žádosti a obstarání stavebního povolení)
- vypracování podkladů pro vyhledání dodavatele stavby (smluvní zajištění provedení příslušného počtu kopií projektové dokumentace, výkazů výměr, podmínek zadání) ve formě požadované prováděcími předpisy, příp. dle požadavků vlastníka nemovitosti
- spolupráce při zadání realizace stavby s dodavatelem (vyhodnocení nabídek dodavatelů, vypracování podkladů pro uzavření smlouvy s vybraným dodavatelem)
- spolupráce při provádění stavby (smluvní výkon stavebně technického dozoru investora)
- spolupráce po dokončení stavby (zajištění kolaudačního řízení, kontrola odstranění vad a nedodělků, vyhodnocení stavby)

F. zadávání zakázek nad rámec běžné údržby:

- stanovení obsahu a rozsahu zakázky a předpokládaných finančních nákladů
- stanovení způsobu zadání zakázky v souladu se zákonem a požadavky vlastníka nemovitostí
- formulace zadávacích podmínek zakázky, vypracování zadávací dokumentace
- předání výzvy uchazečům nebo vyhlášení obchodní veřejné soutěže v přísl. médiích
- zajištění prohlídek staveniště pro uchazeče

- přijímání nabídek
- otevírání obálek s nabídkami vč. vyhodnocení požadované kompletnosti
- posuzování a hodnocení nabídek, předání výsledků zadavateli k rozhodnutí a výběru uchazeče
- vypracování a rozeslání oznámení o výběru nejvhodnější nabídky
- řešení námitek proti úkonům zadavatele
- příprava smlouvy o dílo s vybraným uchazečem
- plnění evidenční povinnosti vůči orgánu státního dohledu

G. realitní činnosti:

- součinnost při zajišťování pronájmu resp. podnájmu bytů, nebytových prostor či pozemku apod.
- součinnost při zajišťování prodeje jednotek, nemovitosti či pozemku apod.

H. ostatní činnosti:

- konzultace ve všech činnostech kolem nemovitostí
- archivace dokumentace vlastníka nemovitosti po dobu výkonu správy (technická, stavební, ekonomická apod.)
- další činnosti dle vzájemné dohody.

Naše základní nabídková cena za správu 1 jednotky činí cca 90,- až 130,- Kč

Nejsme plátcí DPH

Tato cena je cenou nabídkovou a podle rozsahu poskytovaných služeb resp. typu, množství jednotek či nemovitostí nabídnutých do správy je možno o ní dále jednat. Výše uvedená nabídková cena za správu je platná pro rok 2006.

**Děkujeme za pozornost, kterou jste věnovali naší nabídce
a těšíme se na případnou spolupráci.**

Jana Doležalová a Petr Černek