

## **Služby pro společenství vlastníků, bytová družstva a vlastníky nemovitostí**

V současné době zajišťujeme správu nemovitosti v rozsahu správy ekonomické, legislativní a technické.

Aby výbor správně fungoval a správně zajistil chod společenství bez pomoci, musel by ve svých řadách mít účetního a ekonoma, odborného technika a hlavně právníka. Právě oblast legislativních a právních změn je pro mnohá společenství největším problémem. Z tohoto důvodu je naše správa zaměřena hlavně na pomoc v oblasti legislativní a právní, kde společenstvím v současné době hrozí největší sankce a kontroly. Součástí správy je tak absolutní informovanost o všech změnách v této oblasti, samozřejmostí správy je pak vyhotovení veškerých potřebných dokladů /stanovy, domovní řády, směrnice, náležitosti GDPR a další/.

Devizou naší správy je pak kvalitní a odborná pomoc i v oblasti technicko- bezpečnostní, kdy součástí správy je například havarijní služba, pravidelné roční kontroly technického stavu nemovitosti, využití moderní techniky ke zjišťování závad a další.

Samozřejmostí je individuální přístup a poradenství v jakékoli oblasti i v mimopracovní době a snaha o zajištění pomoci i samotným vlastníků bytů (zajištění oprav či vyhotovení dokumentů souvisejících s užíváním bytu).

### **Správa ekonomická, technická a legislativní**

#### **1. Oblast ekonomická**

- Vedení účetnictví, zpracování účetních závěrek, účetní konzultace
- Zpracování měsíčních předpisů, zpracování zálohových plateb na služby, zpracování plateb do dlouhodobé zálohy a záloh na správní činnost
- Roční vyúčtování záloh na služby, roční vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku
- Zpracovávání internetového bankovníctví včetně zajištění plateb
- Evidence vlastníků
- Vedení dlužní agendy, zasílání upomínek dlužníkům
- Příprava podkladů pro jednání s FÚ v oblasti týkající se účetnictví
- Vedení mzdové agendy, zpracování podkladů pro příslušné instituce, vypracování případných dohod
- Vypracování podkladů pro úvěry, dotace, případně různé statistické výkazy
- Každoroční zpracování podkladů pro finanční rozpočet společenství, zpracování plnění rozpočtu
- Jednou ročně zpracování zprávy o hospodaření společenství
- Zajištění stále legislativní informovanosti o platných změnách v zákonech týkajících se účetnictví společenství vlastníků

#### **2. Oblast legislativní**

- Možnost zajištění shromáždění vlastníků kdykoli během roku, příprava veškerých podkladů pro shromáždění /prezenční listina, zaslání pozvánky, vypracování zápisu ze shromáždění, účast pracovníků firmy BYTES na shromáždění (oblast technická i správní)
- V případě potřeby zorganizování a zpracování podkladů pro hlasování per rolam /hlasování mimo zasedání/
- Vypracování návrhů interních dokumentů, např. pravidla vyúčtování, účetní směrnice, domovní řád
- Vyhotovení aktuálních legislativních dokladů a jejich změny /stanovy, dokumenty GDPR, a další/
- Zpracování žaloby na dlužníka
- Hlídnání insolvence -vyhotovení přihlášky do insolvenčního řízení
- Stálá informovanost o změnách v zákonech týkajících se chodu a správy SVJ, pomoc při zajištění vyhotovení všech případných dokumentů
- Zajištění zpracování a vložení všech potřebných dokumentů do veřejného rejstříku SVJ (účetní závěrky, povinné zápisy, změny a přihlášky při volbách statutárních orgánů....) včetně kontroly platnosti a správnosti veškerých vložených dokumentů

### 3. Oblast technická

- Zajištění kontroly nemovitosti za účelem dohledu nad stálým souladem s platnými předpisy o požární ochraně, bezpečnostními předpisy, předpisy pro ochranu životního prostředí
- Na základě objednání statutárního orgánu zajištění preventivní požární prohlídky, vyhotovení zprávy z této prohlídky dle platných předpisů, pomoc při zajištění správného označení domu dle pravidel požární prevence
- Zajištění neustálé informovanosti o změnách předpisů a norem v technické oblasti
- Možnost využití poradenství firemním energetikem
- Možnost bezplatného využití moderních přístrojů pro zjišťování závad /termo kamera, kamera do odpadů, dron a další/
- Provádění administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
- Na základě objednání statutárního orgánu zajištění běžné opravy a údržby společných částí domu vlastní údržbou, případně dodavatelskou firmou
- Poskytování havarijní služby v oblasti elektro, voda a topení ve všední dny od 18. Do 6 hodin, víkendy, svátky 24 hodin
- Evidence platnosti provedených revizí, evidence platnosti cejchu vodoměrů
- Na základě požadavku statutárního orgánu zajištění
  - a) Odečtů vodoměrů a ostatních měřidel
  - b) Zajištění výměny vodoměrů či poměrových měřidel tepla /IRTN/
  - c) Zajištění provedení revizí
  - d) Zajištění oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu
- Periodické hodnocení stavu nemovitosti /roční prohlídka/, formulace koncepce údržby, oprav, příp. investic, plány oprav včetně odborného odhadu nákladu
- Poradenství při plánovaných opravách a rekonstrukcích
- Pasportizace
- Spolupráce při zajišťování výběrových řízení
- Informace o aktuálně poskytovaných dotacích, vypracování podkladů pro zajišťování dotací (statistické a účetní ), zajištění a zpracování veškeré další dokumentace související s čerpáním dotace
- V případě zájmu vyhotovení webové informační nástěnky pro vlastníky – informace o dokumentaci SVJ, aktuality v zákonech týkajících se bytového práva a vlastnictví bytů, různé rady související s vlastnictvím bytů.
- Další služby dle dohody

#### **Celková cena za nabízenou zprávu dle rozsahu 1 – 3 činí 156,20 Kč na bytovou jednotku měsíčně. Je nutno připočítat platnou základní sazbu DPH.**

Při správě nebytových jednotek (garáže) je cena smluvní. Správně by měla být smlouva o správě uzavřena s každým vlastníkem nebytového prostoru. Cena se odvíjí od rozsahu správy – 40,- - 60,- Kč za prostor bez DPH.

### **Novinka v nabídce služeb pro společenství vlastníků**

Stojíte před otázkou volby nového výboru SVJ, nikdo z členů SVJ nechce být předsedou nebo členem statutárního orgánu?

Nabízíme vám novou službu – profesionálního předsedu společenství. Jedná se o výkon funkce statutárního orgánu SVJ (dle Nového občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## Co v rámci této služby nabízíme?

- jednáme ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění SVJ
- odpovídáme za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky včetně plnění daňových povinností společenství
- odpovídáme za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení a případnou skartaci písemností
- činíme opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků včetně případného zastoupení při vymáhání pohledávek
- vedeme evidenci vlastníků jednotek a plníme povinnosti ve vztahu k společenství vlastníků jednotek
- samostatně uzavíráme smlouvy dle finančního limitu určeného shromážděním
- zajišťujeme včasné plnění závazků společenství vzniklé ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám, včas uplatňujeme pohledávky společenství
- svoláváme shromáždění vlastníků, připravujeme podklady pro shromáždění, zajišťujeme pozvánky a prezenci, řídíme a organizujeme jednání shromáždění vlastníků jednotek, zajišťujeme zápis z jednání, zajišťujeme hlasování per rollam
- zajišťujeme zpracování a schválení rozpočtu společenství a schválení plánu dlouhodobých investic
- zajišťujeme plnění usnesení shromáždění vlastníků a odpovídáme mu za svou činnost
- vyřizujeme žádosti, doporučení, připomínky a stížnosti obdržené od členů společenství
- zajišťujeme drobné opravy a údržbu
- zajišťujeme provedení investic a rekonstrukcí schválených shromážděním
- zodpovídáme za pravidelné provádění stanovených revizí a výměny poměrových měřidel
- na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků zajišťujeme kompletní provedení investic
- stanovíme pevný termín přítomnosti v objektu – záleží na dohodě, minimálně jednou za tři měsíce
- a spoustu dalšího

### **Základní nabídková cena za bytovou jednotku – 174,- Kč bez platné sazby DPH měsíčně**

(v případě nižšího počtu bytových jednotek může být cena smluvně upravena)

**Od roku 2021 pak nabízíme i tzv. komplexní balíček správy domu, což obsahuje jak samotnou správu domu, tak převzetí funkce statutárního orgánu. Cena tohoto balíčku činí 304,- Kč na bytovou jednotku měsíčně bez platné základní sazby DPH.**

(v případě nižšího počtu bytových jednotek může být cena smluvně upravena)

[Zavolejte nám nebo napište: Pavla Hořejší, tel. 778410835, 381200773, email: horejsi@bytes.cz](mailto:horejsi@bytes.cz)

Pavla Hořejší  
Vedoucí správy SVJ



BYTES Tábor s.r.o.  
kpt. Jaroše 2418  
390 03 Tábor - Klokoty

tel: 381 200 773, mob. telefon 778410835  
e-mail: [horejsi@bytes.cz](mailto:horejsi@bytes.cz)