

**Nabídka
na komplexní správu
nemovitostí**

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

sprava@fps-praha.cz

www.fps-praha.cz

Bankovní spojení:

ČSOB Praha 5 č.ú. 189201489/0300

Kontaktní osoba :

p. Mojmír Andrýs, jednatel firmy FPS s.r.o. tel. 602 772 598

e-mail: andrys@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
- výroba a dodávka tepla, provozování tepelných zdrojů,
- údržba domovního fondu
- poradenská činnost

➤ Správa nemovitostí

Klademe důraz na vstřícný, individuální přístup k vlastníkovvi, 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 domovního fondu**

Oblast údržby zahrnuje všechna opatření, aby se po dobu životnosti a provozování budov a technických zařízení zaručila jejich funkčnost.

➤ **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) až po domy nájemní.

Kompletní správa objektu zahrnuje 3 hlavní okruhy činností:

A) 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
- organizační zajištění výběrových řízení na dodavatele akcí
- zajištění provozu výtahů
- 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 WinDomy.

- vedení a aktualizace přehledné evidence vlastníků (nájemníků)
- 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
- 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
- zajištění a provoz služby SIPO
- uzavírání nájemních smluv o užívání bytů v zastoupení vlastníka (družstva, společenství)

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 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
- sledování stavu finančních prostředků na účtu vlastníka (vč. prostředků fondu oprav)
- zpracování čtvrtletních závěrek (sestavení výkazu zisku a ztrát a rozvahy)
- zpracování čtvrtletních přehledů ekonomické situace objektu
- 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:

za bytovou jednotku	139,- Kč
za nebytovou jednotku	139,- Kč
za parkovací stání	45,-Kč

K těmto cenám účtována jednorázová částka za roční účetní závěrku ve výši **3000,- Kč** a za sestavení ročního přiznání k dani z příjmů právnických osob ve výši **3000,- Kč**.

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

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

Pro potřeby vlastníka jsme schopni nabídnout zajištění úklidu společných prostor a údržby zelených ploch vlastními silami. Pro objekty v naší správě nabízíme výhodnější sazby. V případě Vašeho zájmu Vám po zadání rozsahu úklidu a zahradnických prací zašleme cenovou nabídku.

Reference

BD Janovská STŘED 398 – 400, Praha 10

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

Družstvo Livornská 438 – 441, Praha 10

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

DPS U Sv. Anny, Praha 9 – Běchovice

správa dvou domů s pečovatelskou službou včetně evidence plateb za nájmy a služby, vymáhání dlužných částek, vyúčtování služeb

SVJ Ke Skalkám 62 – 70, Praha 10

správa nemovitostí, účetnictví, rekonstrukce účetnictví, předpis, roční vyúčtování, měření a rozúčtování vody a tepla. realizace systému ÚT-regulace a vyvážení, osazení TRV, rekonstrukce kotelny TUV, rekonstrukce svislých i ležatých rozvodů vody, cejchování vodoměrů a doosazení vodoměrů, osazení poměrového měření tepla, úhrada dodavatelských faktur

SVJ Na Klášterním 1833-1834

kompletní správa nemovitostí, vedení účetnictví, zajištění služby SIPO a její vedení, evidence plateb za nájmy a služby, vymáhání dlužných částek, vyúčtování služeb, vedení technické dokumentace, fondu oprav

SVJ TULIPÁN Plovdivská 3425

kompletní správa nemovitostí, vedení účetnictví, technické dokumentace, fondu oprav, pečování o řádný technický stav nemovitosti včetně podzemních garáží, úhrada dodavatelských faktur

SVJ TULIPÁN Plovdivská 3426

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

Obytný dům Moulíkova 1295/4

správa nemovitostí, vedení účetnictví a technické dokumentace, vyúčtování služeb, evidence plateb za nájmy a služby, příprava podkladů k úhradě dodavatelských faktur

SVJ Fr.Křížka 460/13,15, Praha 7

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

SVJ Fr.Křížka 461/11, Praha 7

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

BD Žalovská, Praha 8

Společenství vlastníků domu Zlonická 703, Praha 9

V Praze dne 7.9. 2009

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 HAŠLER Na Zlíchově 33/242

správa nemovitostí, vedení účetnictví a technické dokumentace, vyúčtování služeb, zajištění služby SIPO a její vedení, evidence plateb za nájmy a služby, fond oprav

SDOB Bronzová 2022, Praha 5

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 Matějкова 2121 – 2123, Praha 9

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

Geosan Development a.s. – bytový projekt Nový Bohdalec a bytový soubor Malvazinky

převzetí objektů od investora, zajištění dodávky služeb, organizace ustanovují schůze SVJ, kompletní správa nemovitosti, agenda reklamačních závad

Osmidomí – kino OKO, Praha 7

nákup a dodávka tepla pro centrální kotelnu v majetku SVJ Fr.Křížka 460, Praha 7, správa kotelny, servis a údržba dalším osmi podružných tepelných zdrojů v osmidobí.

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 minimálně 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.

Ekonomickou správu objektu bude zajišťovat jeden pracovník předpisu. Účetnictví společenství bude zpracovávat odborná účetní s dlouhodobou praxí v oblasti účtování vlastníků bytových domů (SVJ a BD). Předpokládáme pravidelné měsíční konzultace jednoho z těchto odborných pracovníků. Výše záloh na služby se stanovuje na základě platných smluv, případně dle výsledků vyúčtování za předchozí kalendářní rok. Uvedené činnosti jsou vždy konzultovány s výborem společenství/vlastníkem. Klientům, jejichž správu domu přebíráme v průběhu roku, nabízíme zpracování účetnictví i předpisu komplexně za období již od 1. ledna prvního roku výkonu správy a to v rámci smluvní ceny – tzn., že za tyto práce nad rámec smlouvy si neúčtujeme žádný další poplatek.

Dále předpokládáme instalaci poštovní schránky pro připomínky a případnou korespondenci vlastníků vůči správci.

V oblasti rozúčtování médií nabízíme našim klientům oproti jiným správcům nadstandardní podmínky, které vycházejí z naší dlouholeté praxe v tomto oboru. Jako jediný správce nemovitostí 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 právní pomoci využíváme služeb renomované advokátní kanceláře (AK), se kterou úzce spolupracujeme, jelikož má dlouholeté zkušenosti v oblasti zastupování vlastníků nemovitostí (SVJ a BD). Smlouva na konkrétní právní úkon je vždy uzavřena přímo mezi vlastníkem a AK a je výhradním právem vlastníka rozhodnout se, zda bude spolupracovat s naší AK či si vybere AK dle vlastního uvážení. Konkrétní právní úkony jsou účtovány v souladu s Vyhl. č.484/2000 Sb.

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 vlastníkem nemovitosti a jednotlivým dodavatelem. Výběr konkrétního dodavatele je samozřejmě ve výhradní pravomoci vlastníka nemovitosti a v této oblasti jsme připraveni spolupracovat dle pokynů vlastníka.

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.

Děkujeme za pozornost, kterou jste věnovali naší nabídce.

*Mojmír Andrýs
jednatel FPS s.r.o.*