



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

VŘ - správce

Postup výběrového řízení:

Obeslání společností

Porovnání nabídek z hlediska obsahu a ceny

Nastavení kritérií pro vyhodnocování nabídek

Obeslání společností nabízejících požadované služby v 2. kole - dopoptání informací – vč. rozsahu poptávaných služeb

Vyhodnocení nabídek dle zvolených kritérií

Oslovení správcovských společností

První kolo:

V prvním kole bylo osloveno 17 správcovských společností napřímo (kontakty přes internet) a dále nepřímo přes portál epoptavka.cz. Cílem bylo získání standardních nabídek s vydefinovanými požadavky na správce. Od počátku byl kladen důraz na to, jak správcovská společnost provádí „kontrolu funkčnosti objektu“, způsob komunikace, zaznamenávání a řešení požadavků, vymáhání poplatků. Cílem bylo udělat si představu, jak odpovědně správcovské společnosti ke správě přistupují. Byly sledovány reakce na poptávky vč. včasného dodání nabídek / urgency.

Druhé kolo:

V druhém kole byla upřesněna konkrétní poptávaná nabídka. Byla sledována ochota upravit cenu a nabízené služby. Důraz byl kladen na korektní vyplnění finální nabídky a na sdělené informace společnosti pro lepší vyhodnocování.

Hodnocení nabídek:

Vedle ceny, odborné způsobilosti a spolehlivosti, byla posuzovaná i vstřícnost a ochota. Právě v posledních dvou bodech jsou některé především velké organizace významně slabší. Cílem bylo, aby správce nebral klienta především jako zdroj svých příjmů, ale bral jako plnohodnotného klienta/partnera.

Kritéria pro hodnocení nabídek:

Cenová nabídka

Informace o společnosti

Referenční list

Vzdálenost / dostupnost od domu

Rozsah nabízených služeb - doplňkové služby/ ochota nabídnout něco navíc

Přístup ke zpracování nabídky – profesionalita, rychlost, nadstandardní úpravy

Způsob hodnocení:

Pro jednotlivá kritéria jsou stanoveny váhy:

č	Kritérium	Váha v %
1	Cenová nabídka	30
2	Informace o společnosti	10
3	Referenční list	10
4	Vzdálenost / dostupnost od domu	10
5	Rozsah nabízených služeb - doplňkové služby/ ochota nabídnout něco navíc	25
6	Přístup ke zpracování nabídky – profesionalita, rychlost, nadstandardní úpravy	15

Jednotlivá kritéria jsou hodnocena body v rozmezí 1 – 10 (10 nejlepší 0 nejhorší)



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

Cenová nabídka

Bodové hodnoty na základě ceny vč. 32 hod. technika – s PDH

Cena za byt. jednotku	Cena za GS + sklep	Body
0 – 100	-	10
101 – 120	-	9
121 – 140	-	8
141 – 160	-	7
161 – 180	-	6
181 – 200	0 - 20	5
201 – 220	21 - 40	4
221 – 240	41 - 60	3
241 – 260	61 - 80	2
261 – výš	81 - výš	1

Informace o společnosti

Požadavkem je společnost s historií a zkušeností v oblasti správy nemovitostí. Společnost, pro kterou bude SV Kytlická 862 partnerem. Cílem je vyhnout se společností, kde našich 237 bytů + velká nebytová jednotka (garáže + sklepy), bude činit zanedbatelné procento spravovaných bytů a tím i zájmu. V hodnocení budu využité i doposud získané zkušenosti s hodnocenou společností i mimo oblast správy nemovitosti.

Referenční list

Bude zohledněno uvedení počtu spravovaných nemovitostí, jejich typu, velikosti a doplnění kontaktů na výbory družstev nebo SV popřípadě konkrétní referenční dopisy.

Vzdálenost / dostupnost od domu

Bude zohledněno pro potřeby stat. orgánu / majitelů osobní jednání se správcem, vyzvednutí si případných materiálů / služeb, stejně tak včasná dostupnost správce na BD pro případné havarijní stavy, pro dodavatele apod.

Rozsah nabízených služeb

Obsah nabídky, popis nabízených služeb, ocenění jednotlivých služeb. Četnost a způsob zajištění kontrol funkčnosti objektu. Zpracování výstupu kontrol objektu.

Přístup ke zpracování nabídky

Rychlost a vstřícnost při zpracování nabídky, schopnost reagovat na konkrétní požadavky a zpracovat je do své standardní nabídky. Ochota nabídnout něco navíc. Doručení nabídky mailem i poštou, nabídka osobní prezentace a ochota jednat o obsahu.

Požadavky na dodavatele:

1, Evidence a předpis plateb, vyúčtování služeb

Vedení aktuální databáze vlastníků jednotek na základě údajů poskytovaných klientem, včetně kontaktů, společných zástupců, počtu osob apod.

Vyhotovení a distribuce předpisu plateb za služby spojené s užíváním jednotek, správou domu a pozemku, fondu oprav a kontrola jejich úhrad

Průběžné úpravy předpisu záloh za služby dle požadavků výboru nebo nahlášených změn např. i změna údajů nebo vlastnictví jednotky

Vést předpisy řádně a aktuálně

Zpracování podkladů pro roční vyúčtování záloh

Provádění vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu

Předání ekonomických podkladů a seznamu vlastníků dodavateli rozúčtování tepla, teplé a studené vody – aktuálně plně řeší SV

Zajištění zpracování vyúčtování měřených služeb spojených s užíváním jednotek – nyní rozúčtování zpracovává externí firma

Řešení reklamací vyúčtovaných záloh v součinnosti s výborem

Vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtovaných služeb

Zpracování měsíčního přehledu pohledávek včetně upomínání dlužníků mimosoudní cestou (vč. úroku z prodlení), příprava podkladů pro soudní vymáhání, zaslání seznamu odeslaných upomínek výboru SV vč. jednotlivých upomínek (elektronicky)



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

Vystavování potvrzení o bezdlužnosti, o platbě za komunální odpad, k žádosti o příspěvek na bydlení, osoby odpovědné za správu domu ve smyslu § 1186 č. 89/2012 Sb.

2. Vedení účetnictví

Vedení účetnictví - vést účetnictví/účetní knihy a jiné evidence řádně a aktuálně v souladu s platnou legislativou

Třídění, kontrola a zaúčtování prvotních účetních dokladů (faktury, pokladniční doklady, závazky, apod.)

Vystavování dokladů (např. přefakturace oprav za vlastníkem jednotky, za 3.strany apod.), zpracování bankovních pohybů

Vypracování roční účetní závěrky včetně výkazů (rozvaha, výkazu zisku a ztrát), zprávy o hospodaření a daňového přiznání k dani z příjmu PO

Archivace účetních dokladů za běžné a předchozí účetní období. Po zpracování roční závěrky dojde k převzetí dokladů SV.

Dispoziční právo k účtu klienta – zadávání příkazu vč. podání SV informaci o zadání platby

Zpracování mezd vč. DP – Vyúčtování daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně, vyúčtování daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčního požitku, úhrady pojištění.

Provést registraci/odhlášení SV jako plátce – pojistného u ZP, u SP, zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele, u FÚ

Vyhotovit potvrzení o výši zdanitelných příjmů

Vyplnění prostřednictvím webu ČSÚ statistické výkazy – pokud vznikne SV tato povinnost

Zpracovat a v řádném termínu odevzdat PSSZ evidenční listy důchodového pojištění, zpracovat a v řádném termínu odevzdat výkazy ČSÚ, dále pojišťovně „Přehled o výši pojistného a vyplacených dávkách“ a „přehled o platbě pojistného na zdravotní pojištění“

Účastnit se kontrol u: PSSZ, ZP, FÚ.

Činit veškeré právní jednání týkající se závislé činnosti (po zmocnění od SV), zajistit v řádném termínu doručení příslušného výkazu finančnímu úřadu – je možné zaslat přes DS SV

Poskytovat informace a náhled do všech účetních a jiných dokladů SV členům stat. orgánu SV a na vyžádání i vlastníkům jednotek zapsaných v seznamu vlastníků.

3. Zajišťování technické správy objektu

Smluvní zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí nemovitostí (el. energie, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadu, provoz výtahu, STA, rozvodů kab. televize a domácích telefonů, apod.)

Smluvní zajištění pravidelného úklidu společných prostor domu vč. garážových stání a zimního úklidu

Smluvní zajištění provedení odečtu a rozúčtování poměrových bytových měřidel (SV, TV a teplo), pravidelná výměna měřicí a regulační techniky vč. meziodečtu naměřených hodnot třetí osobou na základě souhlasu SV

Smluvní zajištění pravidelné údržby zelených ploch

Smluvní zajištění nepřetržité havarijní služby (voda, elektro, kanalizace)

Zajištění havarijního zabezpečení před následnou opravou

Smluvní zajištění pojistné smlouvy týkající se domu a při případné likvidaci pojistných událostí ve smyslu pojistné smlouvy, vč. případném řešení s PCR

Smluvní zajištění revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení vč. odstranění závad z revizí a kontrol vyplývajících (elektro, hromosvod, výtahu, střechy, PO, EPS, UPS, MaR, VZT, CO, rozvodů kanalizace, vodovodního potrubí, gar. vrat apod.)

Zajištění drobných oprav a údržby nemovitosti ve spol. částech domu/nebytové jednotce (domovníkové služby), na vyžádání majitelů i pro bytové jednotky (v jednotkách na náklady vlastníka), vč. přebrání a kontroly po opravě/úpravě/údržbě.

Zajištění odstranění havárií, běžné opravy – vč. přebrání a kontroly po opravě/úpravě/údržbě.

Vypracování plánu větších oprav a rekonstrukcí vč. přípravy a vyhodnocení výběrového řízení

Kontrola kvality plnění ze strany dodavatelů stavebních a technických prací

Plánované opravy a údržba domu určená návrhem správce nebo SV, zajišťované se souhlasem SV

Podávání návrhu na opravy, úpravy či rekonstrukce vč. předběžného rozpočtu nákladů

Zajištění desinfekce, deratizace a dezinfekce

Věcná kontrola správnosti fakturace

Spolupráce při vedení příslušné technické dokumentace, vč. pasportu nemovitosti

Zastupování SV / jednotlivé vlastníky v rámci řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Obecná právní pomoc při uzavírání smluv

Zastupitelnost a možnost hlášení v případě havárií non-stop



Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

Sídlo společenství: Kytlická 862, 190 00 Praha 9,

IČO:241 97 556

vybor@kytlicka.eu; krk@kytlicka.eu

www.kytlicka.eu

Asistent (pracovník správce práce na BD (32 hodin):

kontrola vnějšího stavu domu – fasáda, okapy,
kontrola střechy (dle potřeby a po větších deštích)
kontrola funkčnosti svítidel včetně případné výměny žárovek, krytu osvětlení
kontrola funkčnosti vypínačů, popřípadě nahlášení jejich opravy
kontrola funkčnosti pohybových čidel, popřípadě jejich seřízení nebo nahlášení jejich opravy/výměna
kontrola funkčnosti zámků a samo zavíračů, popřípadě jejich seřízení
kontrola kabiny výtahu, dveří a osvětlení včetně funkčnosti komunikace
kontrola funkčnosti oken a dveří, včetně nahlášení seřízení
kontrola hasicích přístrojů, hydrantů (neporušenost plomby)
vizuální kontrola požární únikové cesty (světlík a požární dveře)
kontrola funkčnosti garážových vrat
vizuální kontrola nezakrytých rozvodů médií
kontrola a čištění lapačů dešťových splavenin
kontrola vývozu kontejnerů na odpad
vizuální kontrola areálu (stav terénu)

Podle potřeby a po dohodě s objednatelem provádět tyto činnosti:

součinnost při zjišťování příčin a stanovení způsobu odstranění reklamovaných závad
asistence při odstraňování reklamací
součinnost při fyzickém přebírání odstraněných reklamovaných závad
součinnost při provádění pravidelných revizí a kontrol technických zařízení třetími osobami
zajištění přístupu do společných částí domu a přítomnost při odečtech stavu odběru medií u patních měřidel, které budou provádět příslušní správci sítí, nebo jimi pověřené osoby
pasportizace, předávka a převzetí místa opravy/rekonstrukce
výměna jmenovek ve zvonkovém tablu

Podle požadavků objednatele provádět další práce charakteru drobné údržby, které nevyžadují speciální oprávnění k výkonu činnosti. Po předchozí dohodě s objednatelem poskytovat součinnost třetím osobám při výkonu jejich odborné činnosti.

Výsledné pořadí po 2. kole:

Firma	Celkové body	Pořadí
OPTIMCARE	7,7	1
SBD8	6,75	2
SBD Praha	6	3
Pronia	5,8	4
IKON spol. s r.o.	5,75	5
Enreco Trade	4,65	6
RAK	4,25	7
Besto CZ s.r.o.	4,2	8
Bekr partners	3,9	9
FIRST s. r. o.	3,8	10
Properties4you	3,1	11

Návrh usnesení výboru:

Výsledkem výstupu z výběrového řízení je návrh nahradit stávajícího správce spol. Austis novým správcem a to spol. OptimCare.

Spol. OptimCare nám v rámci jednání poskytla nejlevnější cenovou nabídku s největším rozsahem prací. Zároveň poskytla i možnost využití hodinového manžela majitelům/uživatelům BD Kytlická 862 se slevou.