



Úsek 07 – správa domů

Mgr. Martin Matouš, MATY
Sokolská 63
370 05 České Budějovice
IČ: 10267425
DIČ: CZ6411172383

Tel.: 385 348 606, 9
Fax: 385 348 607
GSM brána: 603 490 069
E-mail: maty@maty.cz
Url: http://www.maty.cz

Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl A, vložka 7527

**Vážení vlastníci - spoluvlastníci nemovitosti, vážení členové bytového družstva -
společenství vlastníků!**

**Dovolujeme si Vám touto formou přiblížit ucelený přehled služeb, které jsme schopni
poskytnout Vašemu domu, jakožto správci bytového fondu.**

Firma Mgr. **Martin Matouš, MATY** byla založena již 1. října 1988 a činnost správce vykonává od roku 1997. Ještě jednou mi dovoluňte poděkovat za zájem o naše služby. Firma Mgr. **Martin Matouš, MATY** vykonává činnost správce již od roku 1997 a v současné době spravuje v jižních, středních Čechách a Praze téměř **8.000 bytů**.

Kromě veškerých služeb, které patří k současnému standardu na trhu, a které jsou podrobněji rozepsány níže, navíc zcela běžně zajišťujeme:

- Každý měsíc provádíme každému domu úplnou účetní závěrku, kterou v přehledné a srozumitelné podobě k 15. dni následujícího měsíce předáváme vedení domu (příklad takového měsíčního ekonomického výkazu hospodaření je přiložen).***
- Každý klient (uživatel bytu) si může pro komunikaci s naší firmou vybrat takový způsob, který mu nejlépe vyhovuje – poštou, telefonicky, osobně, SMS nebo e-mailem. Nemohou-li s námi někteří uživatelé komunikovat elektronicky (např. nemají přístup k počítači), může být pro ně na základě dohody vytvořena centrální e-mailová schránka, přístupná vedení domu. Potom jsme i pro tyto jednotlivce schopni zasílat veškeré dokumenty elektronicky, tedy **bez jakýchkoli poplatků** (jedná se např. o zasílání změn v evidenčních listech, vyúčtování konkrétních bytů a podobně). Toto samozřejmě záleží na tom, zda bude zájem z Vaší strany takto zasláné dokumenty jednotlivým domácnostem předávat v tištěné podobě.
- Vypracování příkazů k úhradě u došlých faktur; tyto předáváme vedení domu k podpisu (**elektronicky, tedy bez nákladů**, nebo poštou za poplatek dle našeho ceníku). Na základě svolení k přístupu na účet domu jsme schopni zajistit formou elektronického bankovníctví úhrady faktur přímo z naší kanceláře. V takovémto případě úhrady za vodu, teplo, elektřinu spol. prostor a podobně hradíme automaticky, ale faktury za různé jednorázové služby, například opravy, vždy až po odsouhlasení ze strany předsedy domu, nebo jím určené zodpovědné osoby.

Cena služeb zahrnutých do měsíčního paušálu:

Měsíční paušální cena, za kterou veškeré zde prezentované služby zajišťujeme, je bezkonkurenčně nízká, a to z důvodu vysoce propracovaného ekonomicko-informačního systému, který šetří v nemalé míře naše mzdové náklady. Navíc všichni naši zaměstnanci jsou vzájemně zastupitelní a veškeré požadavky z Vaší strany budou proto vždy bez odkladu kompetentně řešeny.***

Příklady výpočtu ceny za kompletní služby zahrnuté v měsíčním paušálu:

platí pro domy do 20 bytů	- příklad výpočtu ceny pro 15 bytový dům (plus 123,30 Kč za účetnictví) $15 \text{ bytů} \times 123,30 \text{ Kč} + 123,30 \text{ Kč} = 1.972,80 \text{ Kč}$ (cena bez DPH)
platí pro domy od 21 do 40 bytů	- příklad výpočtu ceny pro 36 bytový dům: $36 \text{ bytů} \times 123,30 \text{ Kč} = 4.438,80 \text{ Kč}$ (cena bez DPH)
platí pro domy od 41	- příklad výpočtu ceny pro 36 bytový dům: $41 \text{ bytů} \times 116,03 \text{ Kč} = 4.757,23 \text{ Kč}$ (cena bez DPH)

Náklady, které jsou VŽDY účtovány konkrétnímu uživateli bytu:

- **poplatek za zaslání upomínky** za neuhrazené pravidelné měsíční platby, nebo nedoplatky z vyúčtování – naše firma je přesvědčena (a většina našich včas platících klientů též), že kdo nehradí své závazky vůči bytovému družstvu nebo společenství vlastníků, měl by nést i veškeré náklady související s jeho upomínáním; dojde-li situace až na úroveň žaloby a soudního řízení o zaplacení dlužných částek, pak i náklady s tímto řízením související

- **poplatek za dohledání platby** při nedodržení variabilního symbolu.

Účtovány jsou tedy vždy **POUZE SKUTEČNÉ NÁKLADY, A TO KAŽDÉ DOMÁCNOSTI ODDĚLENĚ**, vyjma nákladů určených domu jako celku. Z uvedeného vyplývá, že domácnosti, které s naší firmou komunikují převážně elektronickou cestou, nebo si dokumenty a doklady vyzvedávají osobně, nemají prakticky žádné další náklady a rozhodně nedoplácí v rámci nějakého paušálu na domácnosti, které si přejí s námi komunikovat nákladnějším způsobem (např. výlučně doporučenou poštou).

Standardní služby zahrnuté do měsíčního paušálu:

- zcela oddělené účtování nákladů majitelů bytů (v bytech nebydlících) a nákladů jejich nájemníků tak, aby se sledováním jejich platební morálky neměli naprosto žádné starosti, jakož aby se nemuseli na konci roku zabývat jejich ročním vyúčtováním za spotřebované služby a energie (voda, teplo, elektřina společných prostor, úklid chodeb a podobně) - majitelé bytů hradí domu pouze platby jim náležející (fond oprav, pojištění domu a podobně)***
- velice přesné rozúčtovávání položky běžně zahrnované pod pojmem "fond oprav" na skutečné spoření na budoucí investice a pravidelně hrazené provozní náklady domu jako je pojistné, daň z nemovitosti, drobné udržovací opravy, náklady za vedení bankovních účtů a podobně (k těmto nákladům, které hradí majitelé bytů, přistupujeme jako k běžným provozním platbám stejně jako ke spotřebě vody, tepla, atd..., kdy tyto stejným způsobem na konci roku vyúčtujeme proti skutečné spotřebě)***
- poplatky za vedení bankovního účtu (zejména položky za jednotlivé obraty) – tyto nejsou účtovány správcem, ale Vaším bankovním ústavem, kdy vedení domu může rozhodnout, zda budou placeny ze společných peněz domu, nebo budou účtovány konkrétním uživatelům bytů do zálohové položky vedené v evidenčním listu pod pojmem „ostatní“, kdy i tyto náklady na konci roku jednotlivým domácnostem spravedlivě vyúčtujeme dle skutečných nákladů***
- archivace veškeré dokumentace související se spravovanými nemovitostmi
- rozpočítávání nákladů za dodávky služeb a energií na jednotlivé uživatele bytů dle zákonných předpisů
- vypracování evidenčních listů (pasport bytu s předpisem měs. plateb domácnosti), jejich průběžné změny dle potřeb klientů – změny je možno nahlásit osobně, telefonicky nebo e-mailem
- zajištění smluv na dodávku energií a služeb pro nemovitost (voda, teplo, plyn, el. energie, měřidla...)
- sledování veškerých finančních pohybů v zákonně vedeném finančním účetnictví
- vypracování vyúčtování ročních nákladů jednotlivým uživatelům bytů a ročních účetních závěrek celého subjektu – vyúčtování v první fázi schvaluje vedení domu, následně je vypracováno pro konkrétní uživatele, o termínech vyplacení přeplatků a úhradě nedoplatků rozhoduje vedení Vašeho domu
- vedení zákonného daňového účetnictví, vypracování roční daňové účetní závěrky a přiznání k dani z příjmu
- vypracování přiznání k dani z nemovitostí pro bytová družstva (u společenství vlastníků ze zákona hradí daň z nemovitosti jednotliví majitelé bytů)
- sledování termínů příchozích i odchozích plateb, zpracování faktur došlých a vydaných, jejich kontrola
- kontrola měsíčních plateb jednotlivých uživatelů bytů – každý měsíc dostane představenstvo **elektronicky** soupis uživatelů, kteří se opozdili s pravidelnou měsíční platbou
- měsíční upomínání neplatičů do 15. dne následujícího měsíce, případně příprava podkladů k žalobě
- zajištění revizí, sledování jejich termínů (např. revize elektrických rozvodů, rozvodů plynu, požární revize)
- zajištění drobných oprav – zavolat může kdokoli z uživatelů, po ověření nutnosti opravy u představenstva domu zajistíme patřičné úkony k odstranění závad
- vypracování nabídky na pojištění u pojišťovny Generali Pojišťovna a.s.
- součinnost při likvidacích pojistných událostí
- přebírání nemovitosti ve spolupráci s klientem
- zajištění plateb přes Českou poštu – SIPO (na vyžádání – dům musí mít uzavřenou smlouvu s Českou poštou), k zavedení do našeho systému potřebujeme znát spojovací čísla jednotlivých uživatelů

- pomoc při vypracování smluv o užívání družstevních bytů, smluv nájemních a podnájemních ve prospěch spoluvlastníků nemovitostí, bytových družstev, jakož i ve prospěch jejich členů
- zprostředkování havarijních služeb – v domě jsou vyvěšena čísla na havarijní linky dodavatelů (např. ČEVAK, Teplárna, E-ON, výtah atd.)
- komunikace přes určené individuální e-mailové schránky
- všichni uživatelé Vašeho domu mohou využívat naši rozsáhlou databázi firem k vlastní potřebě – jsme schopni **poskytnout kontakty** na nejrůznější ověřené dodavatele služeb a řemesel

O všech skutečnostech, např. o firmách, které by pro Váš dům prováděly práce, nebo dodávky nejrůznějších služeb rozhoduje **VŽDY** vedení Vašeho domu. Naše firma v takových případech pouze navrhuje a radí.

Vícenáklady, které mohou, ale nemusí vzniknout – dle našich zkušeností již v současné době téměř u většiny našich klientů mizí:

- poplatek za zaslání evidenčního listu – tento náklad při využití elektronické komunikace (viz výše) nebude účtován
- tisk a zaslání složenek na měsíční úhrady – tento náklad nebude účtován, vybere-li si uživatel bezhotovostní způsob platby, nebo budou-li měsíční platby hrazeny v rámci SIPO složenk

Nadstandardní, nejčastěji zajišťované služby spojené s Vaší nemovitostí poskytujeme v následujícím rozsahu a cenách:

- zajištění úvěrů a vypracovávání finančních analýz pro jejich poskytnutí – **2.400,00 – 6.000,00 Kč** (dle náročnosti požadavků konkrétní banky)
- zajištění odborné konzultace při sepisování darovacích nebo kupních smluv v případě domů (bytů) v osobním vlastnictví – **4.200,00 Kč**
- odborná pomoc při provádění převodů člen. práv a povinností u družstev – **610,00 Kč**
- pomoc při zakládání bytových družstev, občanských sdružení a společenství vlastníků formou konzultací a upozornění na riziková právní ustanovení této problematiky včetně doporučení na právníky o kterých víme, že se na tuto část právních předpisů specializují – **bezplatně**
- **čtvrtletní monitoring k úvěrům** – konkrétní cena je určena v našem ceníku dle bankovního ústavu

(Ke zde uvedeným cenám nadstandardních služeb je připočítávána daň z přidané hodnoty dle platné legislativy.)

V případě, že Vás naše nabídka oslovila a budete-li mít zájem o bližší informace, kontaktujte mne, prosím, na telefonním čísle 385 348 606 nebo na e-mailu maty@maty.cz. Podrobné informace rovněž naleznete na našich webových stránkách www.maty.cz.

Mgr. Martin Matouš

České Budějovice, 9. října 2023.

***** Služby, o kterých jsme přesvědčeni, že jsou výjimečné a o kterých víme, že je konkurence běžně nenabízí**