



Úsek 07 – správa domů

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

Tel: 385 3486 06, 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

JSME ZDE PRO VÁS

**Nejlepší volba
pro Vaši nemovitost**

« MATY »

Náš firma určuje standard v oblasti služeb

Správce nemovitostí
Správce nemovitostí
v Českých Budějovicích

Správce nemovitostí v Českých Budějovicích

POUZE SILNÍ MOHOU BÝT STABILNÍ A LEVNÍ

naše klientské pracoviště: České Budějovice, Sokolská 63 (náměstí sídliště Šumava)



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. V současné době spravuje v Českých Budějovicích, Týně nad Vltavou, Bechyni, Českých Velenicích, Dolním Bukovsku, Ševětíně, Velešíně, Křemži, Vodňanech, Třeboni, Trhových Svinech, Hluboké nad Vltavou, Netolicích a Prachaticích celkem více než **4.600 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 83,31 Kč za účetnictví) $15 \text{ bytů} \times 83,31 \text{ Kč} + 83,31 \text{ Kč} = 1.332,96 \text{ Kč}$ (cena bez DPH)
platí pro domy od 21 do 40 bytů	- příklad výpočtu ceny pro 36 bytový dům: $36 \text{ bytů} \times 83,31 \text{ Kč} = 2.999,16 \text{ Kč}$ (cena bez DPH)
platí pro domy od 41	- příklad výpočtu ceny pro 41 bytový dům: $41 \text{ bytů} \times 78,40 \text{ Kč} = 3.214,40 \text{ Kč}$ (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 nebo částky předepsané pro konkrétní byt pro daný měsíc

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 rozúčtování 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 uživateli 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 složenky

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

- zajištění úvěrů a vypracovávání finančních analýz pro jejich poskytnutí – **2.000,00 – 3.000,00 Kč** (dle náročnosti požadavků konkrétní banky)
- zajištění odborné konzultace při sepisování darovacích nebo kupních smluv v případě domů (bytů) v osobním vlastnictví – **3.500,00 Kč**
- odborná pomoc při provádění převodů člen. práv a povinností u družstev – **500,00 Kč**
- **rozdělování obytných domů na domy s bytovými jednotkami (dle zákona 72/94) včetně jejich převodu na výhradní vlastníky bytů, pro naše klienty za 1.100,00 Kč na jednu bytovou jednotku, pro ostatní 1.500,00 Kč za jednotku** (obvyklá cena je 2500,-- až 3000,-- 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, 29. květen 2012.

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

PRŮBĚŽNÁ ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ

Simulace hospodaření domu – kladná bilance

Data jsou platná k: 30.06.2010

FINANČNÍ PROSTŘEDKY			
stav bankovních účtů a peněz na cestě			1295793.74
pokladna			6440.00
dosud nezaplacené závazky dodavatelům			-5576.50
DOSTUPNÉ FINANČNÍ PROSTŘEDKY (A)			1296657.24
BILANCE ZÁLOH NA ENERGIE A SLUŽBY			
Položka	Vybrané zálohy od bytů	Zaplaceno dodavatelům	Rozdíl
teplo	150436.26	- 271330.92	= -120894.66
studená voda	89860.00	- 69596.00	= 20264.00
teplá voda	102209.00	- 21423.00	= 80786.00
výtah	7686.00	- 9322.00	= -1636.00
elektřina	8190.00	- 11490.58	= -3300.58
anténa	2619.00	- 911.00	= 1708.00
údržba měřidel	9894.00	- 11170.00	= -1276.00
drobné opravy	9163.78	- 1365.00	= 7798.78
pojištění domu	18936.62	- 36871.00	= -17934.38
daň z nemovitosti	5234.31	- 11558.00	= -6323.69
správa domu	26247.70	- 26536.20	= -288.50
jiné služby	14400.00	- 14400.00	= 0.00
ostatní	7292.00	- 4633.49	= 2658.51
VÝSLEDNÁ BILANCE ZÁLOH (B)		452168.67	- 490607.19 = -38438.52
Je vybráno MĚNĚ záloh než bylo uhrazeno dodavatelům. Tzn. při vyúčtování záloh by domácnosti DOPLÁCELY.			
CELKOVÝ ZŮSTATEK ÚSPOR (FONDU OPRAV)			
ČISTÝ ZŮSTATEK ÚSPOR (= A - B)			1335095.76
Zůstatek úspor, které je možno utratit za velké opravy a investice.			
STAV SPOŘENÍ (FONDU OPRAV) OD POČÁTKU ROKU (PRŮBĚŽNÝ ROČNÍ ZISK DOMU)			
Položka	Příjmy	Výdaje	
spoření od spoluvlastníků	301717.33		301717.33
nájem od nájemníků domu	52694.00		52694.00
dotace a úroky ze spořicího účtu	19536.60		19536.60
splátky a úroky úvěru		80004.00	-80004.00
ostatní výdaje hrazené z FO např. opravy		176584.00	-176584.00
OD POČÁTKU ROKU DŮM ZVÝŠIL STAV ÚSPOR			117359.93
STAV POHLEDÁVEK ZA NEPLAČÍ			
nezaplacené zálohy			-8147.84
nezaplacený nájem			-6954.00
nezaplacené spoření			-4284.16
CELKOVÉ DLUHY NEPLAČÍČŮ			-19386.00

Tato měsíční zpráva o hospodaření domu vychází ze všech zaúčtovaných dokladů k poslednímu dni předcházejícího měsíce (viz. výše). Údaje zde uvedené nemusí být zcela přesné, jelikož ne vždy všechny doklady máme v průběhu roku k dispozici. Naprosto přesnou zprávu o hospodaření domu lze sestavit až v době roční účetní uzávěrky, tj. po obdržení veškerých podkladů. Podrobný měsíční výkaz (účetní rozvahu a výsledovku) Vám zašleme na požádání.

Náklady ze spoření (fondu oprav) jsou nižší než vybrané vklady – finanční prostředky na účtu spoření (fondu oprav) přibývají.