

## Cenová nabídka



**Společenství vlastníků Ruská 1239-7, Praha 10**

paní Ing. Tatjana Šolínová  
Ruská 1237/170  
100 00 Praha 10 – Vršovice

V Praze dne 17. května 2017

Vážená paní Šolínová, vážení členové výboru,

dovoluji mi tímto poděkovat za oslovení s poptávkou po správních službách pro vaše SVJ. Vaší důvěry a potenciálního zájmu si upřímně vážíme a dovoluujeme si Vám tímto předložit nabídku na poskytování uvedených služeb.

Specializujeme se na účetní, administrativní a technické služby včetně odborného poradenství pro společenství vlastníků, bytová družstva nebo jiné majitele nemovitostí, kteří mají zájem o profesionální servis zaměřený na kvalitu, dodržování smluvených termínů a respektování zákonů i etiky podnikání. Individuální přístup a férové jednání jsou u nás samozřejmostí.

Zaměstnáváme skutečné odborníky, což nám umožňuje poskytovat vysoký standard služeb – disponujeme např. **finančním auditorem** s praxí v mezinárodní auditorské společnosti, což je ve správě nemovitostí dosti ojedinělé. Naše podpora není omezena pracovní dobou ani pracovními dny. Rozumíme tomu, že většina členů výborů řeší chod svého domu ve volném čase, ve večerních hodinách nebo o víkendech a jsme připraveni jim vyjít vstříc.

Nemalou výhodou případné spolupráce by mohla být i skutečnost, že naše kanceláře se nacházejí na Kubánském náměstí. Tato vskutku **docházková vzdálenost** může oběma stranám usnadnit osobní schůzky, předávání dokumentace a přispěje i k lepší dostupnosti služeb jak pro vás tak pro obyvatele vašeho domu. I proto bychom měli o služby pro váš dům skutečně seriózní zájem.

Předem děkujeme za zvážení této nabídky a přejeme šťastnou ruku při výběru nového poskytovatele.

Za tým TN Facility



Ing. Tomáš Pavel  
jednatel společnosti

# Aktualizovaná cenová nabídka individuální správy nemovitosti

květen 2017

## Obsah

1. Představení společnosti	str. 4
2. Cenová nabídka správních služeb a služby předsedy SVJ	str. 5
2.1 Správa SVJ	str. 5
2.2 Správa SVJ – zvláštní část	str. 5
2.3 Výkon funkce profesionálního předsedy SVJ	str. 6
3. Garance	str. 6
4. Přílohy	str. 7

## 1. Představení společnosti

Historie společnosti TN Facility s.r.o. sahá do roku 2008. Vznikla jako nástupce podnikajících fyzických osob, které se ve správě nemovitostí a financích pohybují již řadu let. Dnešní jednatelé sami působí ve statutárních orgánech SVJ a podílejí se na jejich řízení, díky čemuž umíme na problematiku soužití správce a výboru SVJ nahlížet i z druhé strany. Proto také víme, co jsou obvyklé problémy, jež tento specifický vztah často provázejí, a zároveň umíme nabídnout řešení, která SVJ očekávají. Tato zkušenost je nesmírně cenná a na samém počátku vedla k založení vlastního podnikání, neboť opakované nedobré zkušenosti s několika velkými správními firmami nás přesvědčily, že výbory SVJ hledají něco víc než jen poskytovatele služby – hledají spolehlivého a zodpovědného partnera v péči o jejich nemovitost.

Posláním firmy TN Facility s.r.o. je poskytování komplexních a profesionálních služeb v oblasti správy nemovitostí a bytových domů s využitím moderních technologií a týmem ochotných, kvalifikovaných lidí vždy připravených splnit vaše přání. Zaměřujeme se na účetní a správní služby a poskytujeme je ve vyšším standardu než je ve správě nemovitostí obvyklé. Všechny své služby plně přizpůsobujeme požadavkům klienta a jejich mix nastavíme s ohledem na vaše potřeby tak, abyste platili pouze za to, co skutečně využijete. Zároveň není problém rozsah služeb v čase měnit, budete-li si to přát.

Nabízíme široké spektrum služeb vhodných pro všechny klienty od malých společenství vlastníků, která preferují pouze vybrané služby a zbytek si zajistí vlastními silami, až po velké bytové domy požadující komplexní servis. Jistou zárukou spokojenosti pro vás může být skutečnost, že za celou dobu působení firmy nevznikla našim klientům žádná škoda a nebyla uplatněna ani žádná sankce ze strany kteréhokoliv státního orgánu nebo jiné třetí osoby. Stejně tak nás dosud žádný z našich klientů neopustil. Za kvalitou našich služeb si opravdu stojíme a jsme připraveni vás o ní přesvědčit.

Se svými klienty se vždy snažíme o budování dlouhodobého vztahu, založeného zejména na zodpovědnosti, důvěře, respektování dohod i daného slova. Základem je individuální přístup. Každý, i ten nejmenší klient, je pro nás stejně důležitý.

V tuto chvíli máme ve správě nebo poskytujeme účetní služby celkem pro přibližně 50 společenství vlastníků, bytových družstev, případně soukromých majitelů nemovitostí zejména v Praze, středních Čechách a Harrachově či dalších horských střediscích v jeho okolí. Představuje to dohromady bezmála 3.000 jednotek. Náš nejmenší dům má 6 jednotek, největší přes 400. Požadavky a představy jednotlivých SVJ jsou různé. Jestliže v naší nabídce něco nenajdete, neváhejte se na nás obrátit. Jsme zvyklí připravovat nabídky na míru individuálním potřebám každého domu a rádi tak učiníme i ve vašem případě.



## 2. Cenová nabídka správních služeb a služby předsedy SVJ

Společnost TN Facility s.r.o. nabízí veškeré činnosti potřebné k zajištění komplexní správy vašeho domu. Pečlivě jsme prostudovali Vaše zadání, jehož nacenění přikládáme do přílohy, aby bylo zřejmé, že rozsah služeb, který jste si definovali, akceptujeme a zároveň jste mohli jednotlivé nabídky vzájemně porovnat. Pro přehlednost si ještě dovoluji některé sekce originálního zadání stručně okomentovat.

### 2.1 Správa SVJ

#### 2.1.1 Ekonomická a administrativní správa a doplňkové činnosti

Rozsah nabízených služeb je shodný s Vaším zadáním

#### 2.1.2 Účetnictví

Rozsah nabízených služeb je shodný s Vaším zadáním

Zde bych si dovilil podotknout, že disponujeme v rámci firmy hned dvěma osobami s letitou praxí v mezinárodních auditorských firmách. Našima rukama proto prošla řada velmi komplikovaných účetních případů, a to jak v rámci lokálních firem, tak v rámci nadnárodních korporací, což nás mnohé naučilo. Do značné míry nás toto specifikum také odlišuje od konkurence. I proto si u nás řada domů objednává byt jen jednorázový audit svého účetnictví, neboť jsme schopni poskytnout službu, která je na trhu správy nemovitostí do značné míry ojedinělá. Vám to však může při nejmenším dávat záruku, že pokud nám své účetnictví svěříte, bude zcela v pořádku.

#### 2.1.3 Technická správa

Rozsah nabízených služeb je shodný s Vaším zadáním

**Cena:** Uvedený rozsah služeb poskytujeme za cenu **220,- Kč/jednotka/měsíc**

### 2.2 Správa SVJ – zvláštní část

#### 2.2.1 Činnosti správce související se systémem CEM-BD

Rozsah nabízených služeb je shodný s Vaším zadáním

Uvedené činnosti považujeme za součást řádné správy objektu, neúčtujeme si za ně proto žádný příplatek

**Cena:** Uvedený rozsah služeb poskytujeme za cenu **0,- Kč/jednotka/měsíc**

### 2.2.2 Úřední hodiny v kanceláři SVJ bytového domu 2x měsíčně 1 hod

Akceptujeme Váš požadavek. Jelikož však víme, že vlastníci této výhody reálně příliš často nevyužívají, nabízíme zde ke zvážení i alternativu, že bychom jim mohli být k dispozici v zásadě kdykoliv v naší kanceláři na Kubánském náměstí, což při skutečně docházkové vzdálenosti snad nepředstavuje zásadní bariéru. Popřípadě lze mít také kombinaci jednoho termínu v domě a druhého v naší kanceláři, či jednoho v domě a kdykoliv v kanceláři. Záleží pouze na Vašich preferencích.

**Cena:** Uvedený rozsah služeb poskytujeme v rámci standardního poplatku za správu objektu, tedy bez příplatku. **0,- Kč/jednotka/měsíc**

## 2.3 Výkon funkce profesionálního předsedy SVJ

Rozsah nabízených služeb je shodný s Vaším zadáním

Tato funkce z naší strany nikterak nepodmiňuje ani nevylučuje správu objektu jako takovou. Obě služby mohou fungovat jak společně, tak zcela nezávisle. Rozumíme tomu, že zvláště pak v českých podmínkách může případné „propojení“ těchto funkcí pod jeden subjekt vyvolávat nedůvěru či obavy vlastníků ze „střetu zájmů“, ale s ohledem na zkušenosti z praxe jsme hluboce přesvědčeni o tom, že mnohem důležitější nežli potenciální spojení osoby předsedy se správní firmou je volba správného člověka, který by tuto funkci vykonával. Bude-li to profesionál a seriózní jedinec, který to bude dělat skutečně pro blaho domu, potom v tom zásadní riziko nespátřujeme. Navíc zajistit efektivní dohled nad správným fungováním tohoto modelu lze zavedením funkce revizora či jiného kontrolního orgánu SVJ. Nehledě na skutečnost, že úplně stejně jak vlastníci předsedu do jeho role volí, jej mohou také odvolat.

**Cena:** Uvedený rozsah služeb poskytujeme za cenu **5.000,- Kč/měsíc**

*Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH*

## 3. Garance

- Garance kvality a spokojenosti – nebojte se naše služby vyzkoušet – za jejich kvalitou si stojíme a jsme připraveni vám ji zaručit **garancí vrácení prvních 3 měsíčních paušálů**, nebudete-li s našimi službami spokojeni. V tomto období můžete samozřejmě od smlouvy také kdykoliv odstoupit, a to s okamžitou platností a bez udání důvodu.
- Vaše účetnictví u nás bude neustále pod dohledem **zkušeného finančního auditora**, což není ve správě nemovitostí vůbec obvyklé, ale vy tím získáte jistotu, že veškeré námi použité účetní postupy a metodologie jsou plně v souladu s platnými předpisy.
- Jsme řádně pojištěni pro případ odpovědnosti **na částku 5.000.000,- Kč** u pojišťovny Kooperativa

Další služby typu úklid, péče o zeleň, servis technologických zařízení, apod., které nejsou přímou součástí správy objektu jako takové, poskytované samotnou správní firmou, nenavazujeme na správcovskou smlouvu. V případě zájmu Vám na tyto služby pomůžeme uzavřít přímou smlouvu s ověřenými poskytovateli, u nichž jsme schopni garantovat, že s jejich výsledky práce budete spokojeni. Považujeme tento model za serióznější a pro SVJ za výhodnější.

## 4. Přílohy

V souladu s požadavky uvedenými v zadávací dokumentaci si Vám dovoluujeme zaslat také níže uvedené přílohy. V případě zájmu o zhlédnutí dalších materiálů se na nás, prosím, neváhejte obrátit.

**Příloha č. 1:** Ověřená kopie výpisu z OR

**Příloha č. 2:** Doklad o pojištění odpovědnosti

**Příloha č. 3:** Referenční listina

**Příloha č. 4:** Původní soupis poptávaných služeb doplněný o nacenění

Závěrem bych si dovil malou poznámku – až budete vyhodnocovat došlé nabídky, věnujte, prosím, pozornost mj. i tomu, jaké živnosti spojené se správou nemovitostí má ten který uchazeč v OR zapsány. Neboť například vedení účetnictví je na rozdíl od běžné správy nemovitostí živností vázanou. Žadatel o vydání oprávnění tak musí splňovat podmínky potřebného vzdělání, či délky praxe. Není však výjimkou, že správní firmy toto oprávnění nemají a účetnictví potom vedou buďto „na černo“ a nebo si na to najímají pokud možno levnou externí účetní. Nicméně žádná z těchto variant obvykle nenapomáhá dobrému fungování těchto subjektů, což je v konečném důsledku ke škodě těch, kdo si tyto subjekty platí.

Děkujeme, pokud jste dočetli až sem.

S přátelským pozdravem a přáním šťastné ruky při výběru správného poskytovatele služeb



**Ing. Tomáš Pavel**  
jednatel TN Facility s.r.o.

tel.: +420 720 759 520  
[tomas.pavel@tnfacility.cz](mailto:tomas.pavel@tnfacility.cz)  
[www.tnfacility.cz](http://www.tnfacility.cz)





**TN Facility s.r.o.**

IČ: 242 24 235

**Praha**

Kubánské náměstí 1391/11  
100 00 Praha 10

E-mail: [info@tnfacility.cz](mailto:info@tnfacility.cz)  
Telefon: +420 772 777 222

[www.tnfacility.cz](http://www.tnfacility.cz)