

Výběrové řízení na společnost zajišťující technickou a účetní správu pro objekt Nad Opatovem 2026-2030

Postup výběrového řízení

1. Obeslání 9 společností
2. Porovnání nabídek z hlediska obsahu, ceny
3. Rozhodnutí o rozsahu poptávaných služeb
4. Nastavení kritérií pro hodnocení nabídek
5. Obeslání 23 společností nabízejících požadované služby (dle výběru ve Zlatých stránkách a na webu)
6. vyhodnocení nabídek dle zvolených kritérií

Oslovení správních společností

První kolo:

V prvním kole bylo osloveno 9 společností pro získání standardních nabídek a vydefinování požadavků na správce. Od počátku byl také kladen důraz na to, jak správní společnost provádí „Kontrolu funkčnosti objektu“ a způsob vymáhání poplatků. Cílem bylo udělat si představu, jak odpovědně správní společnosti ke správě přistupují. Reakce na poptávky nebyly zcela podle očekávání. Bylo nutno zaslání nabídek urgovat. Z devíti oslovených společností bylo získáno 6 nabídek. Společnosti které přes urgence nabídku neposlali To také ovlivnilo kritéria výběru

Druhé kolo:

Ve druhém kole byl seznam společností rozšířen a byla zadána konkretizovaná poptávka (viz níže) Osloveno bylo 23 společností včetně SBD Pokrok. 18 společností zareagovalo na poptávku ve druhém kole. Pouze u jedné společnosti, z šesti které zaslali nabídku v prvním kole, došlo ke snížení nabídkové ceny. Polovina (3) reagovali konkretizací původní nabídky. Tři společnosti zaslali nabídky po urgencích, šest společností nabídku přes urgence nezaslalo vůbec.

Seznam společností, které nedoručili nabídku ve stanoveném termínu

SBD Pokrok (Přestože nabídka přišla po požadovaném a potvrzeném termínu dodání, byla do hodnocení zařazena)

REMAX GROUP s.r.o. (Společnost zaslala vyjádření, že v současné době nemá kapacity pro správu dalších nemovitostí)

DUDA svd

SPRAVA NEMOVITOSTI. s.r.o

Dr. Bernhard Steiner, Správa nemovitostí spol.s.r.o.

PRAGUE REALITY, s.r.o.

Seznam poptávaných služeb

| č. | Položka | Poznámka |
|----|---|--|
| 1 | správa subdodavatelských smluv (reklamace, změny) | |
| 2 | zajištění revizí dle práv. předpisů | Správce provádí kontrolu na základě smluv uzavřených SVJ |
| 3 | - deratizace, dezinfekce | |
| 4 | vedení účetnictví | |
| 5 | roční účetní závěrka | |
| 6 | zpracování daňových přiznání | |
| 7 | vedení podúčtů dle fondů | |
| 8 | vyběr a účtování nájemného | |
| 9 | rozúčtování záloh za služby | |
| 10 | vedení podúčtů podle jednotlivých vchodů | |
| 11 | zajištění odpočtů bytových měřidel, elektřiny | |
| 12 | přehledy neplatičů | |
| 13 | 2. a 3. upomínky neplatičů | |
| 14 | vymáhání, žaloby | Po dohodě a ověření kvality právních služeb |
| 15 | ročního vyúčtování služeb a plateb | |
| 16 | průběžné informace o účtech pro předst. a členy | |
| 17 | možnost e-mailového posílání informací | |
| 18 | poradenství | |
| 19 | vedení evidence majetku a pasportizace | |
| 20 | zajištění úklidu společných prostor domu | Dle uzavřených smluv |
| 21 | zajištění úklidu chodníků a ostatních přilehlých ploch | Dle uzavřených smluv |
| 22 | zahradnické práce (sekání trávníků, péče o ostatní zeleň) | |
| 23 | pravidelné technické prohlídky objektu | |
| 24 | kontrola provedení fakturovaných prací | |
| 25 | kontrola správnosti dodavek médií | |
| 26 | reklamace vad po provedených opravách v záruční době | |
| 27 | dohody o provedení práce dle dispozic vlastníka | |
| 28 | plánování oprav a údržby | Návrh |
| 29 | jednání s dodavateli, samosprávou, FÚ | |
| 30 | pojištění včetně likvidace škod | |

Hodnocení nabídek

Vedle ceny, odborné způsobilosti a spolehlivosti, které jako kritéria pro výběr správce navrhuje, doplňujeme ještě vstřícnost a ochotu. Právě v těch uvedených dvou posledních bodech jsou některé především velké organizace významně slabší. Nevím z čeho to vyplývá, ale asi z toho, že velcí správci nepovažují své protějšky v první řadě za klienty, ale především za zdroj svých příjmů. V tomto ohledu jsme se snažili správce při výběrovém řízení informovat o tom, že smlouva nebude ryze mandátní, ale bude o dílo. To znamená, že o výši úhrad dodavatelům nebude rozhodovat správce, ale výbor společenství.

Kritéria pro hodnocení nabídek

1. Cenová nabídka
2. Informace o společnosti
3. Referenční list
4. Přístup ke zpracování nabídky – profesionalita, rychlost, nadstandardní úpravy
5. Rozsah nabízených služeb - Ochota nabídnout něco navíc

Způsob hodnocení:

Pro jednotlivá kritéria byly stanoveny váhy

| Č. | Kritérium | Váha % |
|----|-------------------------------|--------|
| 1 | Cenová nabídka | 30 |
| 2 | Informace o společnosti | 10 |
| 3 | Referenční list | 20 |
| 4 | Přístup ke zpracování nabídky | 20 |
| 5 | Rozsah nabízených služeb | 20 |

Jednotlivá kritéria byla hodnocena body v rozmezí 1-10 (10 nejlepší 0 nejhorší)

Cenová nabídka

Bodové hodnocení na základě ceny bylo přiřazeno dle níže uvedené tabulky:

| cena | body |
|---------|------|
| 90-100 | 10 |
| 101-110 | 9 |
| 111-120 | 8 |
| 121-130 | 7 |
| 131-140 | 6 |
| 141-150 | 5 |
| 151-160 | 4 |
| 161-170 | 3 |
| 171-200 | 2 |
| 201-500 | 1 |

Informace o společnosti

Požadavkem byla společnost s historií a zkušenostmi v oblasti správy nemovitostí. Ne společnost o dvou pracovnících a zároveň ne společnost pro které by SVJ Nad Opatovem nebyl partnerem. Chceme se vyhnout velkým společnostem typu SBD Pokrok nebo CENTRA, kdy 155 bytů pro ně činí zanedbatelné procento spravovaných bytů a tím i zájmů. V hodnocení byly využity i doposud získané zkušenosti s hodnocenou společností i mimo oblast správy nemovitostí.

Referenční list

Zohledněno uvedení počtu spravovaných nemovitostí, jejich typu a velikosti a doplnění kontakty na výbory družstev nebo SVJ popřípadě konkrétními referenčními dopisy.

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 jednání o obsahu.

Rozsah nabízených služeb

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

Výsledné pořadí

Na základě kritérií výběrového řízení byla pro další jednání vybrána společnost Trigema Real.

| Společnost | Body cena | Celkové Body | Pořadí | Body reference | Body podrobnost | Body přístup | Body společnost |
|-------------------------|-----------|--------------|--------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Trigema real | 7 | 7,5 | 1 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Agentura Byt | 7 | 6,7 | 2 | 8 | 7 | 6 | 4 |
| K.O. PORADENSTVÍ, | 8 | 6,7 | 3 | 8 | 6 | 5 | 5 |
| Centra | 10 | 6,5 | 4 | 1 | 7 | 8 | 3 |
| HORREN | 9 | 6,3 | 5 | 6 | 7 | 2 | 6 |
| ARCH POINT, a.s. | 9 | 5,7 | 6 | 0 | 6 | 5 | 8 |
| SISTAR s.r.o | 5 | 5,3 | 7 | 8 | 3 | 5 | 6 |
| D a K, správa s.r.o. | 6 | 5,2 | 8 | 3 | 7 | 6 | 2 |
| Cinzovni domy RAK | 8 | 4,9 | 9 | 3 | 3 | 5 | 3 |
| Buršík a spol., s.r.o. | 6 | 4,8 | 10 | 5 | 4 | 3 | 6 |
| Green Lions | 8 | 4,8 | 11 | 4 | 4 | 3 | 2 |
| AUSTIS | 2 | 4,7 | 12 | 7 | 6 | 5 | 5 |
| TOMMI - holding, s r.o. | 7 | 4,5 | 13 | 0 | 5 | 4 | 6 |
| COMBAT s.r.o. | 4 | 4,4 | 14 | 3 | 5 | 5 | 6 |
| Eloca spol. s r.o. | 3 | 4,2 | 15 | 5 | 4 | 7 | 1 |
| Nemoservis | 8 | 4,1 | 16 | 0 | 4 | 3 | 3 |
| SBD | 5 | 3,2 | 17 | 0 | 5 | 3 | 1 |
| Optiservis | 1 | 0,5 | 18 | 0 | 0 | 0 | 2 |

Návrh usnesení

Výbor bude jednat se společností, která vyhrála výběrové řízení o konkrétních podmínkách i o ceně nabízených služeb vedoucí k uzavření příslušné smlouvy za podmínek, vzešlých z výběrového řízení. Výboru vstoupí do jednání s dalšími uchazeči dle pořadí pro případ, že nedojde k dohodě s vybraným uchazečem.