

Správa nájemních vztahů

Jeseník, 29.4.2026

Představení firmy

- **TESCO SW** je jednou z **největších** firem působících v oblasti **informačních technologií** v České republice. Zaměřujeme se na vývoj, výrobu a implementaci software a poskytování komplexních služeb v oblasti IT.
- Naším posláním je poskytování přidané hodnoty našim zákazníkům formou vlastních **inovativních IT řešení**.



Představení firmy



- Jsme **stabilní** partner – firma založena **1991**, máme přes 360 zaměstnanců.
- Máme více než **XXX** zákazníků:
 - Česká národní banka
 - Správa železniční a dopravní cesty
 - Ministerstvo pro místní rozvoj
 - Všeobecná fakultní nemocnice Praha a další
 - Město Praha, Přerov, Břeclav
 - Heimstaden, CPIB, MINT
 - Spolupráce s partnery (Microsoft, Citrix, IBM, ORACLE a další)
- Uplatňování **Integrovaného systému řízení** dle norem ISO 9001, ISO 10006, ISO 14001, ISO 20000 a ISO 27001

Co nabízíme pro oblast nájmu:

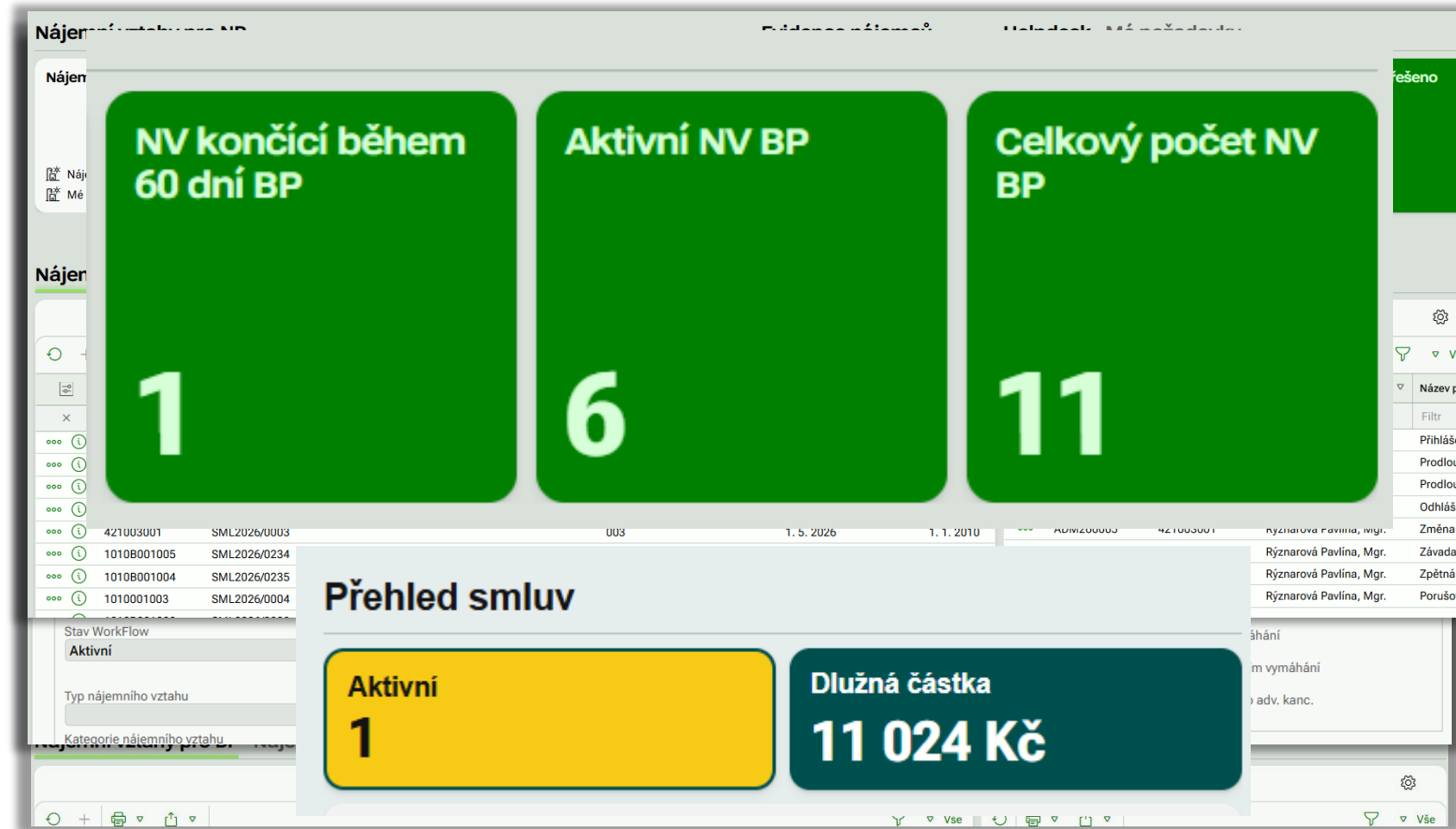
- Komplexní informační systém pro správu a řízení nájemních vztahů v rámci bytových i komerčních portfolií.
- Ověření pomocí autorizačních prostředků (ASDS, ENTRA ID, ...).
- Reporting.
- Programované sestavy.
- Nastavitelné WorkFlow jednotlivých procesů.
- Hromadné odesílání e-mailů a SMS z aplikace.
- Auditní a bezpečnostní prvky.
- Integrace na externí systémy.
- Přidružená aplikace leasa+ - pro rychlý přehled o nájemním vztahu klienta

FaMa+

- Komplexní **informační systém** zahrnující několik edic - kromě nájemních vztahů také facility management, správa majetku, řízení energií, správu IT služeb, řešení vnitřní a vnější procesní a datové integrace, management skladů, řízení finančních a účetních agend.
- Provozována v moderním **HTML 5** prostředí.
- Poskytována jako **on-premise** řešení.

Konfigurovatelná úvodní stránka

- Možnost konfigurace **vlastního úvodního dashboardu**.
- Odkazy na formuláře a akce.
- Zobrazení **seznamů**.
- **Agregační** komponenty – udávají počet, součet, průměr, maximum či minimum.



The dashboard displays the following data:

- NV končící během 60 dní BP:** 1
- Aktivní NV BP:** 6
- Celkový počet NV BP:** 11

The 'Přehled smluv' (Contract Overview) section shows:

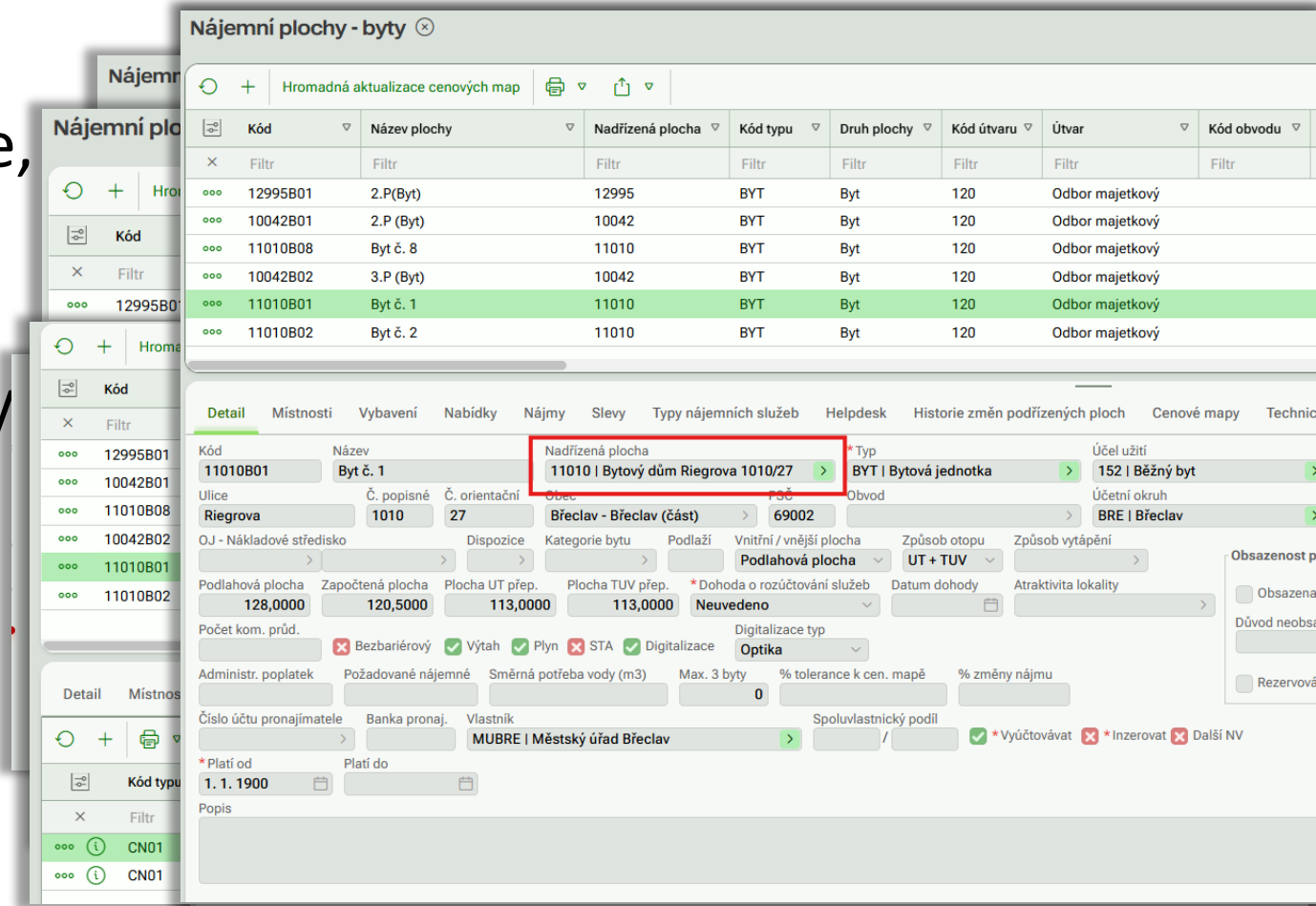
- Aktivní:** 1
- Dlužná částka:** 11 024 Kč

The background features a table of contracts with columns for ID, SML, and dates.

| ID | SML | ... |
|-------------|--------------|-----|
| 421003001 | SML2026/0003 | ... |
| 1010B001005 | SML2026/0234 | ... |
| 1010B001004 | SML2026/0235 | ... |
| 1010001003 | SML2026/0004 | ... |

Evidence a správa ploch z pohledu řízení nájmu

- Komplexní evidence detailních údajů k ploše od adresy, dispozice, plošných údajů, obsazenosti po uskutečněné nabídce a nájmy.
- Možnost řadit plochy hierarchicky
- Zařízení a typy služeb na ploše.
- Slevy pro danou plochu.
- Historie změn.
- Cenové mapy pro navyšování.



The screenshot displays the 'Nájemní plochy - byty' (Rental Units - Apartments) interface. It features a table of units and a detailed view for a selected unit.

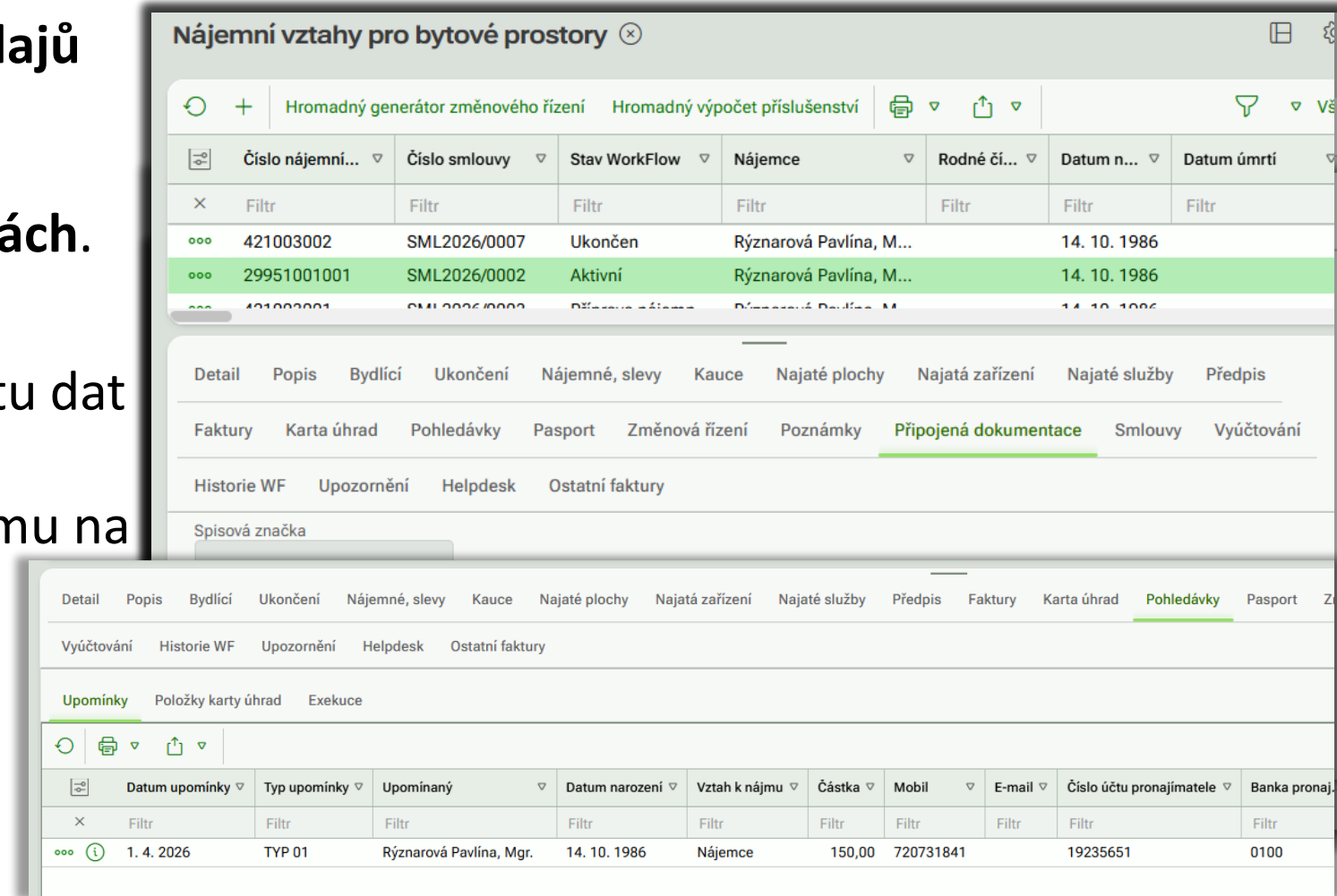
| Kód | Název plochy | Nadřazená plocha | Kód typu | Druh plochy | Kód útvaru | Útvar | Kód obvodu |
|----------|--------------|------------------|----------|-------------|------------|-----------------|------------|
| 12995B01 | 2.P(Byt) | 12995 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |
| 10042B01 | 2.P (Byt) | 10042 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |
| 11010B08 | Byt č. 8 | 11010 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |
| 10042B02 | 3.P (Byt) | 10042 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |
| 11010B01 | Byt č. 1 | 11010 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |
| 11010B02 | Byt č. 2 | 11010 | BYT | Byt | 120 | Odbor majetkový | |

The detailed view for unit 11010B01 shows the following information:

- Kód:** 11010B01
- Název:** Byt č. 1
- Nadřazená plocha:** 11010 | Bytový dům Riegrova 1010/27
- * Typ:** BYT | Bytová jednotka
- Účel užití:** 152 | Běžný byt
- Ulice:** Riegrova
- Č. popisné:** 1010
- Č. orientační:** 27
- Obec:** Břeclav - Břeclav (část)
- PSČ:** 69002
- Obvod:** BRE | Břeclav
- OJ - Nákladové středisko:** Dispozice
- Kategorie bytu:** Podlahová plocha
- Vnitřní / vnější plocha:** Podlahová plocha
- Způsob otopu:** UT + TUV
- Způsob vytápění:** UT + TUV
- Podlahová plocha:** 128,0000
- Započtená plocha:** 120,5000
- Plocha UT přep.:** 113,0000
- Plocha TUV přep.:** 113,0000
- * Dohoda o rozúčtování služeb:** Neuvedeno
- Datum dohody:**
- Atraktivita lokality:**
- Počet kom. průd.:**
- Administr. poplatek:**
- Požadované nájemné:**
- Směrná potřeba vody (m3):**
- Max. 3 byty:** 0
- % tolerance k cen. mapě:**
- % změny nájmu:**
- Číslo účtu pronajímatele:**
- Banka pronaj.:**
- Vlastník:** MUBRE | Městský úřad Břeclav
- Spoluvlastnický podíl:**
- * Platí od:** 1. 1. 1900
- Platí do:**
- Popis:**

Evidence a správa nájemních vztahů

- Komplexní **evidence detailních údajů** týkajících se nájemního vztahu.
- Informace o **nájemci, bydlících, pronajaté ploše, vybavení a službách**.
- Evidence **kaucí** včetně úročení.
- Evidence **úhrad** s možností importu dat z bank a pokladen.
- **Spárování úhrad** s předpisem nájmu na základě VS.
- Evidence **pohledávek** k danému nájemnímu vztahu.
- Evidence všech příslušných **dokumentů**.



Nájemní vztahy pro bytové prostory

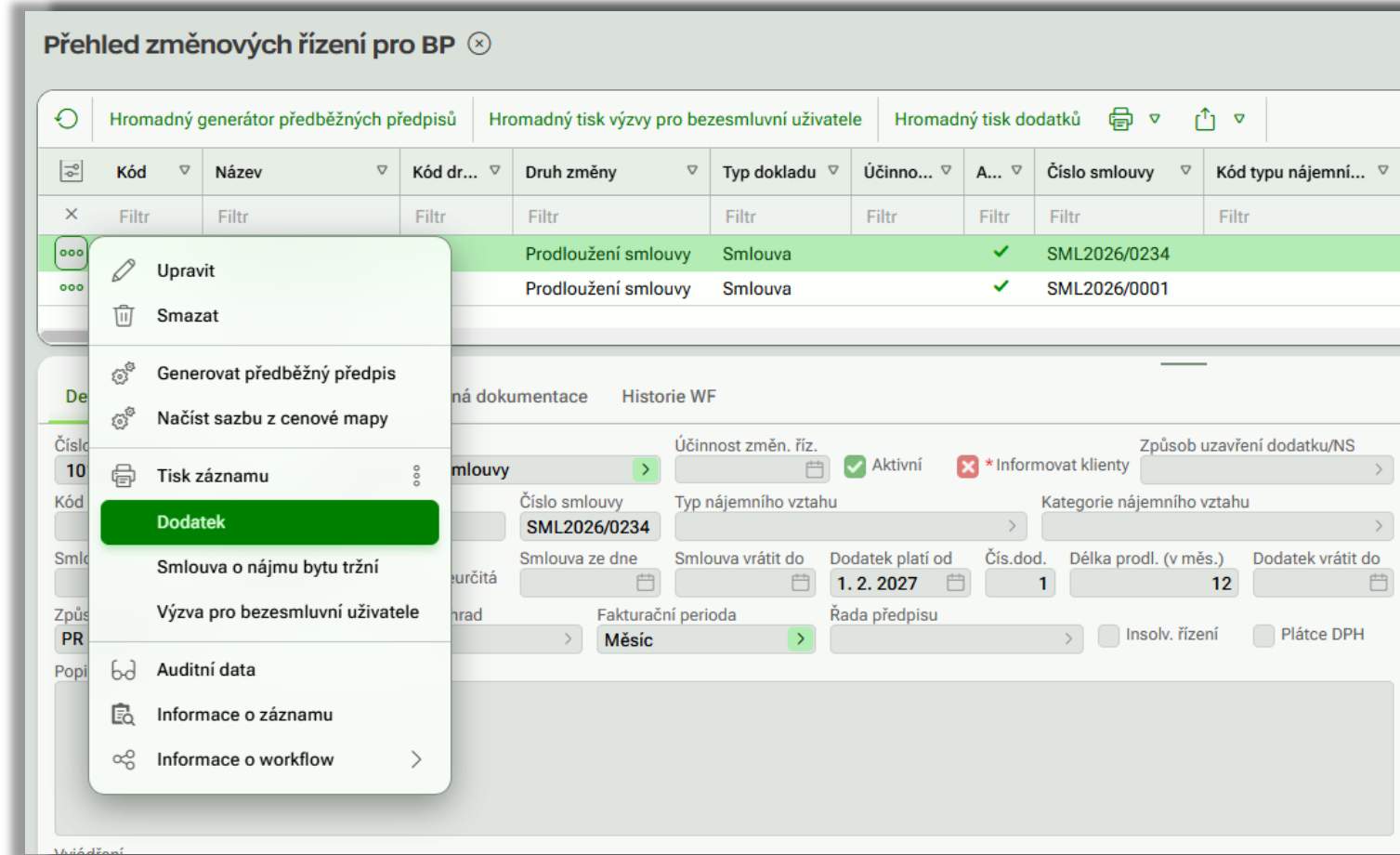
| Číslo nájemní... | Číslo smlouvy | Stav WorkFlow | Nájemce | Rodné čí... | Datum n... | Datum úmrtí |
|------------------|---------------|---------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 421003002 | SML2026/0007 | Ukončen | Rýznarová Pavlína, M... | | 14. 10. 1986 | |
| 29951001001 | SML2026/0002 | Aktivní | Rýznarová Pavlína, M... | | 14. 10. 1986 | |

Upomínky

| Datum upomínky | Typ upomínky | Upomínaný | Datum narození | Vztah k nájmu | Částka | Mobil | E-mail | Číslo účtu pronajimatele | Banka pronaj. |
|----------------|--------------|-------------------------|----------------|---------------|--------|-----------|--------|--------------------------|---------------|
| 1. 4. 2026 | TYP 01 | Rýznarová Pavlína, Mgr. | 14. 10. 1986 | Nájemce | 150,00 | 720731841 | | 19235651 | 0100 |

Tvorba změnových řízení

- Jednoduchá **tvorba změnových řízení** ve formě dodatků ke smlouvě. V případě nutnosti změny platnosti smlouvy nebo pro případy **navyšování cen** za služby nebo za nájemné.
- Možnost vytvoření **písemného dodatku** s předdefinovaným podpisem a odeslání klientovi.



Přehled změnových řízení pro BP

Hromadný generátor předběžných předpisů | Hromadný tisk výzvy pro bezesmluvní uživatele | Hromadný tisk dodatků

| Kód | Název | Kód dr... | Druh změny | Typ dokladu | Účinn... | A... | Číslo smlouvy | Kód typu nájemní... |
|-----|-------|-----------|---------------------|-------------|----------|------|---------------|---------------------|
| | | | Prodloužení smlouvy | Smlouva | ✓ | | SML2026/0234 | |
| | | | Prodloužení smlouvy | Smlouva | ✓ | | SML2026/0001 | |

Dodatek

Smlouva o nájmu bytu tržní

Výzva pro bezesmluvní uživatele

Auditní data

Informace o záznamu

Informace o workflow

Účinnost změn. říz. Aktivní Informovat klienty

Číslo smlouvy: SML2026/0234

Smlouva ze dne: 1. 2. 2027

Dodatek platí od: 1

Délka prodl. (v měs.): 12

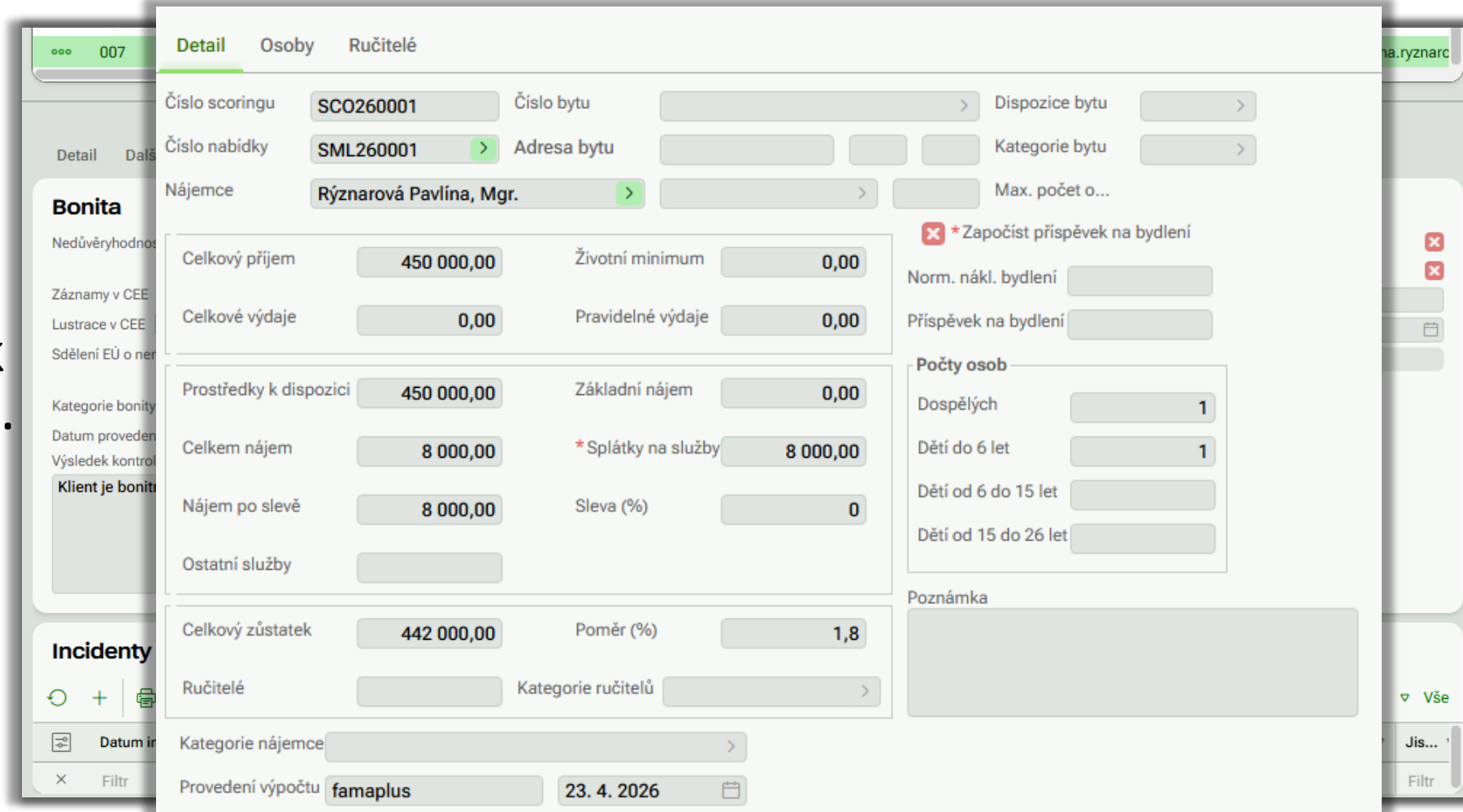
Fakturační perioda: Měsíc

Řada předpisu: Insolv. řízení

Plátce DPH

Evidence nájemců a bydlících

- Umožňuje evidenci a správu **soukromých osob i ekonomických subjektů**, které se následně přiřazují k nájemním vztahům.
- Určení **bonity** nájemce.
- **Scoring** žadatelů o nájemní bydlení.



The screenshot displays a user interface for managing tenants and rental agreements. The main section is titled 'Detail' and shows the following information:

- Číslo scoringu:** SCO260001
- Číslo nabídky:** SML260001
- Nájemce:** Rýznarová Pavlína, Mgr.
- Číslo bytu:** (empty)
- Adresa bytu:** (empty)
- Nájemce:** Rýznarová Pavlína, Mgr.

Financial and rental details are shown in a table-like format:

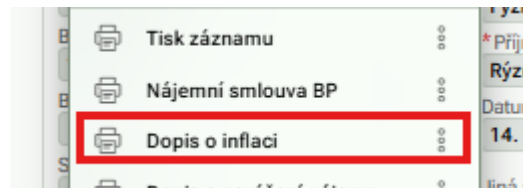
| | | | |
|------------------------|------------|---------------------|----------|
| Celkový příjem | 450 000,00 | Životní minimum | 0,00 |
| Celkové výdaje | 0,00 | Pravidelné výdaje | 0,00 |
| Prostředky k dispozici | 450 000,00 | Základní nájem | 0,00 |
| Celkem nájem | 8 000,00 | * Splátky na služby | 8 000,00 |
| Nájem po slevě | 8 000,00 | Sleva (%) | 0 |
| Ostatní služby | | | |
| Celkový zůstatek | 442 000,00 | Poměr (%) | 1,8 |

Additional information includes:

- Bonita:** Nedůvěryhodnost, Záznamy v CEE, Lustrace v CEE, Sdělení EÚ o ner...
- Incidenty:** (empty)
- Poznámka:** (empty)
- Kategorie nájemce:** (empty)
- Provedení výpočtu:** famaplus, 23. 4. 2026

Tvorba tiskových sestav

- Dva typy tiskových sestav
 - Programované.
 - Uživatelsky upravitelné pomocí Wordu.
- Zvýrazněná část je dotažená ze systému
=> žádné ruční doplňování.



Odbor majetkový
Oddělení správy nemovitostí

Sp. zn.:
Vyřizuje:

Název organizace: Rýznarová Pavlína, Mgr.
Adresa: Polní 45/8, 78901 Hynčina - Dlouhá Ves

V Břeclavi 22. 4. 2026

Úprava výše nájemného o míru inflace

Vážená paní, vážený pane,

dne 1. 2. 2026 byla mezi Vámi a městem Břeclav uzavřena nájemní smlouva č. SML2026/0002, na pronájem kanceláří č. 005 v budově s č. p. 2995, která je součástí pozemku p. č. st. 477/1, v k. [redacted], na adrese [redacted]

Součástí této nájemní smlouvy bylo i ujednání o navýšení ročního nájemného, a to podle výše celostátně uznané inflace za rok předcházející.

Sdělujeme vám tímto, že roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku proti průměru 12 měsíců předchozího roku 2025 činila v České republice 2,5 %.

Na základě výše uvedeného Vám sdělujeme, že výše nájemného vyplývajícího z předmětné nájemní smlouvy, bude od činit částku 0,00 Kč měsíčně.

S pozdravem

[redacted]
vedoucí Odboru majetkového

Upomínky

- Automatické **vygenerování dlužníků**.
- Předdefinované **způsoby** odeslání upomínek.
- Možnost **hromadného vytvoření tiskových sestav** a jejich odeslání klientovi.

Realizované (odeslané) upomínky > Hromadný tisk upomínek

Tisknout Tisknout a zavřít

Datum upomínky 1. 4. 2026 Útvar 120 | Odbor majetkový Účetní okruh Zastupovatel pronajimatele * Tisk podacího archu

Vybrat vše Zrušit výběr

| Datum u... | Typ upomí... | Číslo nájemní... | Účet... | Útvar | Bydlí o... | Bydlí d... | Smlou... | Smlou... | Typ nájem... | Upomínaný | Vztah k r |
|------------|--------------|------------------|---------|-------|------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------|
| 1. 4. 2026 | TYP 01 | 29951001001 | BRE | 120 | 1. 2. 2026 | | 1. 2. 2026 | 31. 1. 20... | | Rýznarová Pavlína, M... | Nájemc |

Vyúčtování

- **Převzetí dat** do vyúčtování
 - Vytvoření datové základny z průběžné evidence -> zachování historie
 - Nahrání nákladů od dodavatelů
- **Rozúčtování nákladů na služby** pro jednotlivá odběrná místa
- **Sumarizace** nákladů na služby
 - Výpočet výsledku vyúčtování NV (zálohy vs. náklady).
- **Generování historie vyúčtování**
- **Výsledek vyúčtování**
 - Zařazení výsledku do karty úhrad NV.
 - Vypořádání výsledku (zápočet na dluhy, upomínání nedoplatku, apod.).
 - Předání klientům.
- **Reklamace**
 - Zpracování případných reklamací – opravné vyúčtování.

Náj. vztahy pro BP - vyúčtování

| Zúčtov... | Mimof... | Číslo n... | Pronaj... | Nadřiz... | Pronaj... | Kód ty... | Typ nájemního v... | Nájemce | Datum ... | IČO | Bydlí od | Bydlí do | Kód útvaru | Útvar |
|-----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|---------------------|-------------|----------|-------------|----------|------------|--------|
| 2025Q2 | × | 2230 | MLBCB2... | MLBCB2 | | NSB | Byt | Amazing Services... | | 10766456 | 24. 6. 2024 | | ML01 | MINT L |
| 2025Q2 | × | 2167 | MLBCB2... | MLBCB2 | | NSB | Byt | Amazing Services... | | 10766456 | 20. 5. 2024 | | ML01 | MINT L |
| 2025Q2 | × | 2166 | MLBCB2... | MLBCB2 | | NSB | Byt | Amazing Services... | | 10766456 | 20. 5. 2024 | | ML01 | MINT L |
| 2025Q2 | × | 2281 | MLBCB2... | MLBCB2 | | NSBFA | Byt (CZ/EN) | URYU Miko | 8. 3. 2006 | | 1. 9. 2024 | | ML01 | MINT L |
| 2025Q2 | × | 2116 | MLBCB2... | MLBCB2 | | NSBFA | Byt (CZ/EN) | SATO Hiroki | 18. 7. 1985 | | 15. 4. 2024 | | ML01 | MINT L |

Detail Podklady a výsledky Předpisy a náklady služeb Historie výsledků

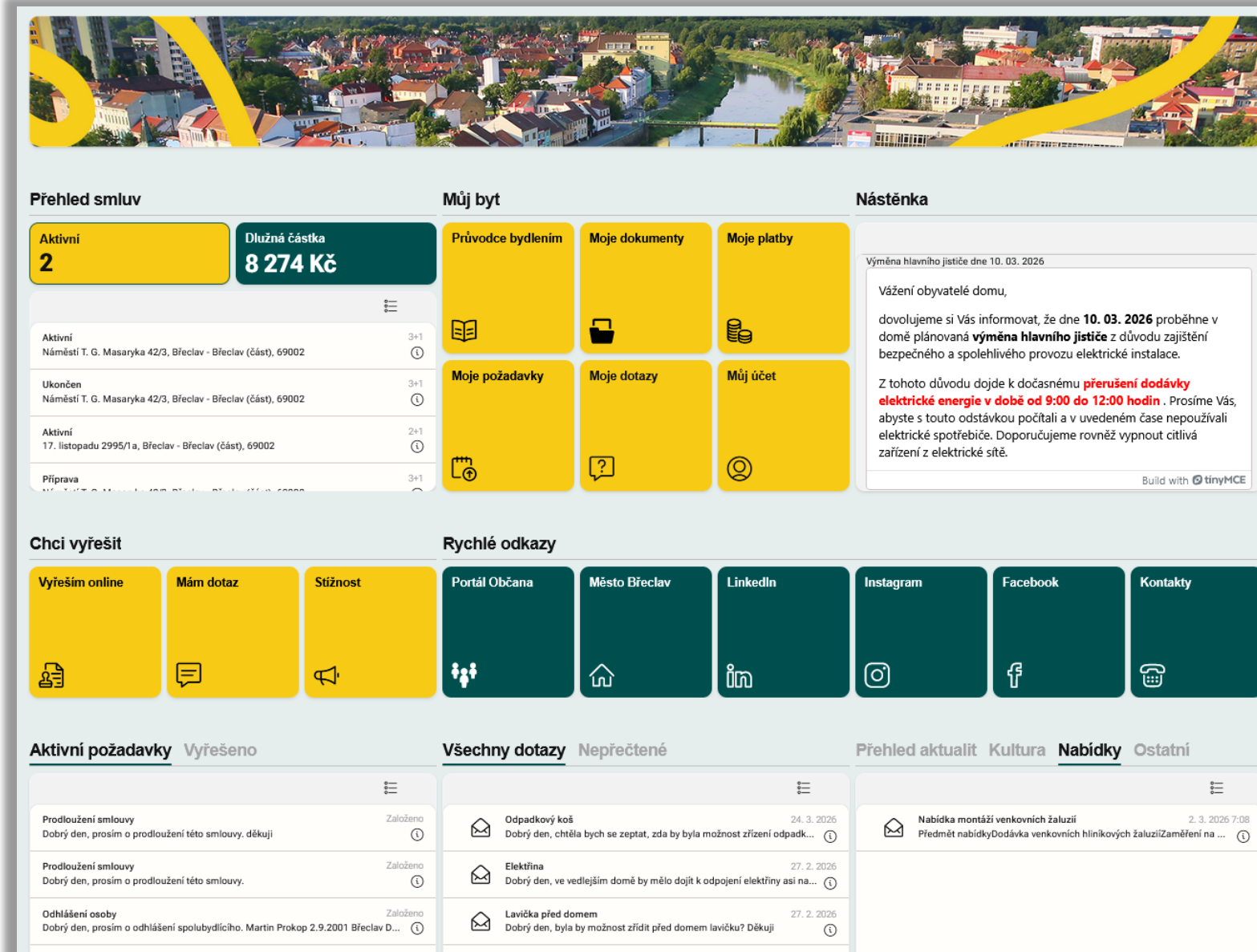
| Karta úhrad | | Podklady | | Výsledky | |
|--------------------|-----------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| Předpis | | Úhrada | | Nájemné | |
| Bez DPH | 53 497,65 | Včetně DPH | 36 000,00 | Uhrazeno | 33 800,00 |
| DPH | 502,35 | Zůstatek | | Nedoplatek | -16 900,00 |
| Včetně DPH | 54 000,00 | Včetně DPH | -18 000,00 | Služby | |
| Za užívání bytu | | Náklady na služby | | Uhrazeno | 2 200,00 |
| Bez DPH | 50 700,00 | Bez DPH | 2 599,00 | Nedoplatek | -1 100,00 |
| DPH | 0,00 | Včetně DPH | | Rozdíl vyúčtování služeb | |
| Včetně DPH | 50 700,00 | Úrok kauce | | Bez DPH | 198,65 |
| Za užívání pozemku | | Včetně DPH | | DPH | 78,77 |
| Bez DPH | 0,00 | Délka užívání | | Včetně DPH | 277,00 |
| DPH | 0,00 | Osobodny | 91 | Výsledek vyúčtování | 277,00 |
| Včetně DPH | 0,00 | Osoboměsice | 3 | | |
| Spłátka za služby | | Počet dnů užívání | 91 | | |
| Bez DPH | 2 797,65 | Spoluvlast. podíl uprav. | | | |
| DPH | 502,35 | | | | |
| Včetně DPH | 3 300,00 | | | | |

Integrační vazby

- Na různé účetní systémy:
 - GINIS
 - HELIOS
 - SAP
- Příklady vazeb:
 - Partneři
 - Předpisy
 - Faktury/podklady pro fakturaci (příjmové)
 - Úhrady, spárování úhrad
 - Zápočty
 - Opravné položky
 - Nákladové faktury
- Integrace pro úhrady:
 - SIPO
 - Bankovní výpisy (KB, RFB, ČS, ČSOB, ČNB, ING a další)
- Na spisovou službu:
 - GEOVAP
 - GINIS
- Na registry:
 - Insolvenční rejstřík
 - ARES
 - Registr obyvatel
 - NIA
 - ISDS
- DMS systémy
- Active Directory

Aplikace leasa+

- Rychlá a efektivní komunikace **mezi nájemníkem a pronajímatelem**.
- Webového prostředí.
- Umožňuje nájemníkům lehce z pohodlí domova, bez nutnosti navštívit pobočku:
 - **zjistit údaje** ke své nájemní smlouvě,
 - stáhnout si potřebné **dokumenty**
 - **měnit své kontaktní údaje**,
 - přihlásit/odhlásit **bydlící osobu** v bytě,
 - nahlásit **poruchu, závadu** či jiný **technický požadavek**,
 - vznést **dotaz** na pronajímatele.
- Pomocí aplikace leasa+ může být nájemník **informován o plánovaných opravách, rekonstrukcích či odstávkách ve svém bytě či domě**.



The screenshot displays the leasa+ web application interface. At the top, there is a banner image of a town with a river. Below the banner, the interface is divided into several sections:

- Přehled smluv (Contract Overview):** Shows 2 active contracts. A summary card displays 'Dlužná částka 8 274 Kč' (Outstanding amount 8,274 Kč). A table lists contracts with details like 'Aktivní', 'Náměstí T. G. Masaryka 42/3, Břeclav - Břeclav (část), 69002', and their status (e.g., 3+1).
- Můj byt (My Apartment):** A grid of yellow buttons for 'Průvodce bydlením', 'Moje dokumenty', 'Moje platby', 'Moje požadavky', 'Moje dotazy', and 'Můj účet'.
- Nástěnka (Noticeboard):** A white box with a notice about a main switch replacement on 10.03.2026, advising users to stop using electrical appliances during the outage.
- Chci vyřešit (I want to solve):** Buttons for 'Vyřeším online', 'Mám dotaz', and 'Stížnost'.
- Rychlé odkazy (Quick links):** A row of dark green buttons for 'Portál Občana', 'Město Břeclav', 'LinkedIn', 'Instagram', 'Facebook', and 'Kontakty'.
- Aktivní požadavky (Active requests):** A table with columns for request type, status (e.g., 'Vyřešeno'), and date. Requests include 'Prodloužení smlouvy' and 'Odhlášení osoby'.
- Všechny dotazy (All questions):** A table with columns for question type, status (e.g., 'Nepřečtené'), and date. Questions include 'Odpadkový koš', 'Elektrina', and 'Lavička před domem'.
- Přehled aktualit (News overview):** A section with sub-headers 'Kultura', 'Nabídky', and 'Ostatní'. It shows a 'Nabídka montáží venkovních žaluzií' (Offer for installation of outdoor shutters).

CRM

- Podrobná **evidence údajů klienta**.
 - osobní údaje,
 - kontakty,
 - vyjádřené souhlasy.
- Sledování **aktivit klienta** od zavolání na klientskou linku po návštěvu na pobočce.
- Správa uživatelských přístupů pro leasa+
- Evidence **marketingových produktů** a jejich **využití** mezi klienty.

Přehled služeb a produktů

| Produkt/Služba | Nabídnuo | Kdy nabídnuto | Využívá | Kdy využil | Poznámka |
|-------------------|----------|---------------|---------|-------------|----------------------------------|
| Nabídka internetu | ✓ | 1. 3. 2026 | ✗ | | Klient se na internet dotazoval. |
| Zástřih stromů | ✓ | 9. 3. 2026 | ✓ | 10. 3. 2026 | |

Detail
Další adresy
Připojená dokumentace
Marketing
Zabezpečení

Partner

Kontakt ověřen

Kód partnera

Typ subjektu

Datum narození

Datum úmrtí/zániku

Věk

Rodné číslo

Jazyk

Popis

Uživatelé klienta

Soukromý subjekt

Titul

Jméno

Příjmení

Titul za jménem

Oslovení

Pohlaví

Národnost

Adresa

Ulice, č.dom./č.orient.

PSČ

Obec

Stát

Kontakty

Telefon

Mobil

E-mail

Datová schránka

Webové stránky

Fax

Osoba spojení

* Nemá mobil

* Nemá email

Souhlasy

* Zpracování osobních údajů

Datum souhlasu

* Zaslání obchodních informací

Datum souhlasu

* Elektronická komunikace

Datum souhlasu

* Zaslání obchodních informací třetích stran

Datum souhlasu

Smluvní podmínky ext. aplikace

Datum souhlasu

Zpracování biometrických údajů

Datum souhlasu

Bankovní spojení

Číslo účtu

Kód banky

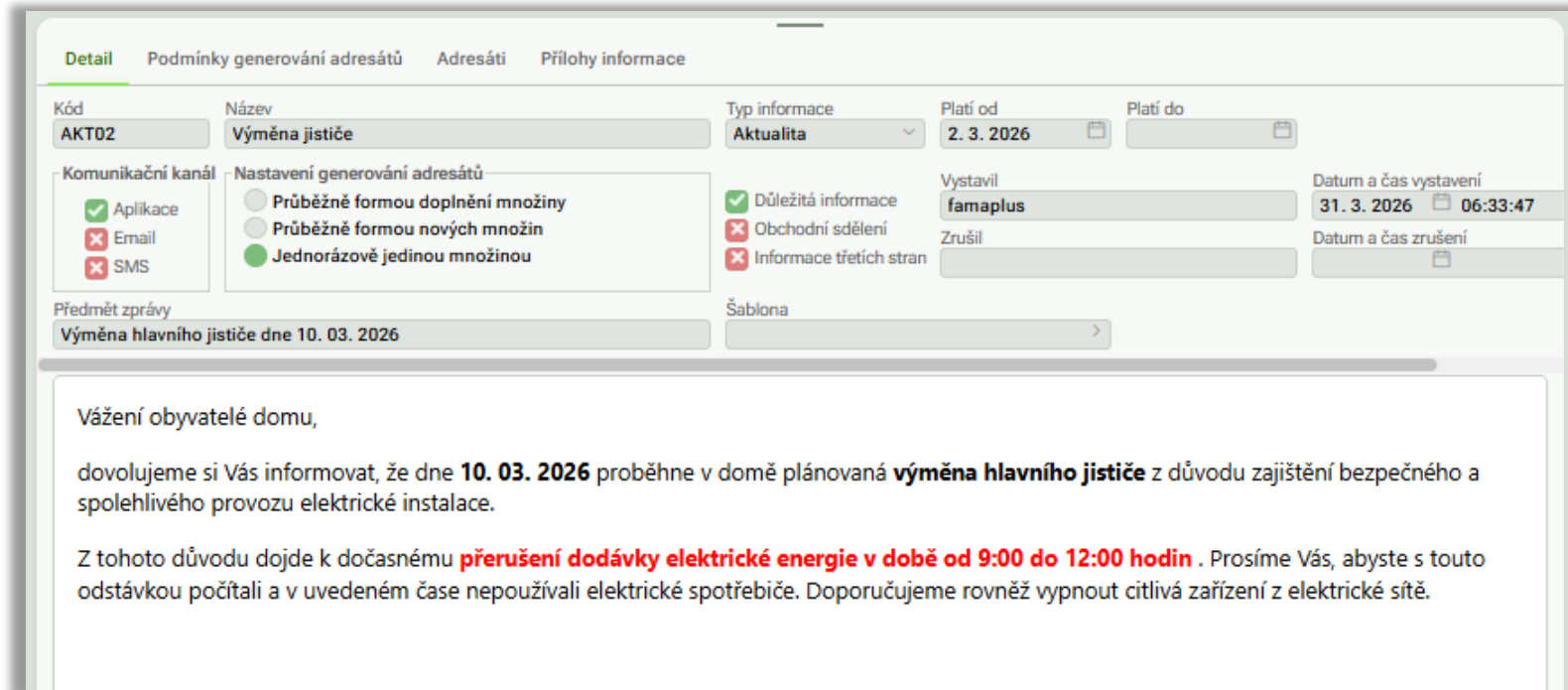
IBAN kód

Další kontakty

| Typ | Hodnota | Poznámka | Odpovědnost |
|-------|-----------|----------|-------------|
| Mobil | 602545545 | | Bez určení |

CRM

- Tvorba a rozesílání marketingových informací, např.:
 - Narozeninové zprávy.
 - Informace o odstávkách.
 - Informace o plánovaných akcích.
 - Propagace nájemců nebytových prostor.
 - Upozornění na končící platnost smlouvy.
- Automatizovaná **tvorba adresátů** marketingových informací na základě zadaných podmínek.
- Možnost rozesílat e-maily nebo SMS.
- Možnost **zobrazení** dané informace v portálu nájemníka **leasa+**.



Detail Podmínky generování adresátů Adresáři Přílohy informace

Kód: AKT02 Název: Výměna jističe Typ informace: Aktualita Platí od: 2. 3. 2026 Platí do:

Komunikační kanál: Aplikace (✓), Email (✗), SMS (✗)

Nastavení generování adresátů: Průběžně formou doplnění množiny (○), Průběžně formou nových množin (○), Jednorázově jedinou množinou (●)

Důležitá informace (✓), Obchodní sdělení (✗), Informace třetích stran (✗)

Vystavil: famaplus Datum a čas vystavení: 31. 3. 2026 06:33:47

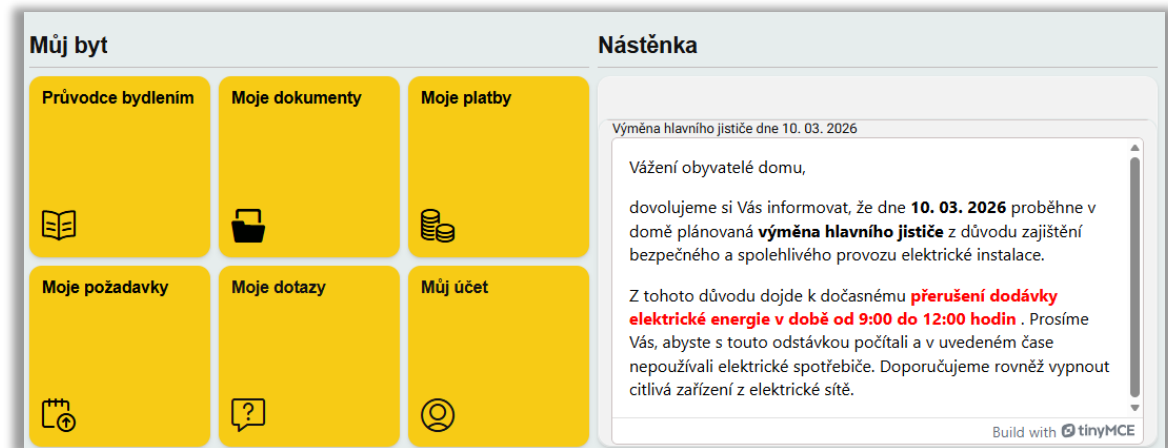
Zrušil: Datum a čas zrušení:

Předmět zprávy: Výměna hlavního jističe dne 10. 03. 2026 Šablona:

Vážení obyvatelé domu,

dovolujeme si Vás informovat, že dne **10. 03. 2026** proběhne v domě plánovaná **výměna hlavního jističe** z důvodu zajištění bezpečného a spolehlivého provozu elektrické instalace.

Z tohoto důvodu dojde k dočasnému **přerušení dodávky elektrické energie v době od 9:00 do 12:00 hodin**. Prosíme Vás, abyste s touto odstávkou počítali a v uvedeném čase nepoužívali elektrické spotřebiče. Doporučujeme rovněž vypnout citlivá zařízení z elektrické sítě.



Můj byt Nástěnka

Průvodce bydlením Moje dokumenty Moje platby

Moje požadavky Moje dotazy Můj účet

Výměna hlavního jističe dne 10. 03. 2026

Vážení obyvatelé domu,

dovolujeme si Vás informovat, že dne **10. 03. 2026** proběhne v domě plánovaná **výměna hlavního jističe** z důvodu zajištění bezpečného a spolehlivého provozu elektrické instalace.

Z tohoto důvodu dojde k dočasnému **přerušení dodávky elektrické energie v době od 9:00 do 12:00 hodin**. Prosíme Vás, abyste s touto odstávkou počítali a v uvedeném čase nepoužívali elektrické spotřebiče. Doporučujeme rovněž vypnout citlivá zařízení z elektrické sítě.

Build with tinyMCE



Ing. Michal Tesařík, MBA

Obchodník

e-mail: tescosw@tescosw.cz

tel.: +420 724 444 451

TESCO SW a.s.
tř. Kosmonautů 1288/1
779 00 Olomouc

www.tescosw.cz