

## ÚSEK FACILITY MANAŽMENTU

### Prehľad úkonov, ktoré môžu zákazníci požadovať v rámci poplatku za výkon správy

#### A/ Technické úkony

- Zabezpečenie evidencie opráv a údržby spoločných častí , zariadení a príslušenstva domu, pozemku od prijatia požiadavky cez zmluvné zabezpečenie, realizáciu, prevzatie prác, zabezpečenie a evidencia úhrad (okrem činností vyžadujúcich stavebné povolenie, ktoré sa oceňujú podľa osobitného cenníka)
- Zabezpečenie opráv podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v súlade s právnymi predpismi
- Návrh preventívnej údržby domového fondu podľa platných noriem
- Evidencia termínov odborných prehliadok ( revízií ) zdvíhacích zariadení podľa STN a evidencia odstránenia závad po revíziách
- Evidencia termínov odborných prehliadok ( revízií ) elektrických zariadení podľa STN a evidencia odstránenia závad po revíziách
- Evidencia termínov odborných prehliadok ( revízie) plynových technických zariadení podľa STN a evidencia odstránenia závad po revíziách
- Zmluvné zabezpečenie úloh požiarnej ochrany podľa platnej legislatívy
- Zmluvné zabezpečenie dezinfekcie bytov a spoločných priestorov (ďalej SP) podľa požiadavky vlastníkov
- Zmluvné zabezpečenie osvetlenia spoločných častí a zariadení domu
- Zmluvné zabezpečenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody pre bytový dom
- Zmluvné zabezpečenie dodávky vody a odvádzanie odpadových vôd
- Kontaktovanie sa so zástupcami bytových domov pri riešení opráv v dome
- Vybavovanie spisovej agendy vlastníkov bytov
- Vykonávanie 1x ročne domovej schôdze vlastníkov domu v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení jeho noviel a doplnkov
- Príprava podkladových materiálov a správy o činnosti správcu, ako aj prezentácia technických , ekonomických a právnych otázok na zhromaždení vlastníkov – domovej schôdzy
- Vedenie evidencie dodávateľských faktúr, kontrola správnosti fakturovaných výkonov, čo do množstva a kvality
- Zabezpečovanie dokumentácie inžinierskych sietí , ako aj povolenie od firiem pri prekopávkach pri realizácii rekonštrukcie vodovodných a kanalizačných sietí (MU, VSE,VVS a pod.) okrem poplatkov za vyhotovenie dokumentácie

## **B. Ekonomické úkony**

- Vedenie ekonomickej agendy
- Vedenie účtovníctva
- Vedenie evidencie platieb za služby a fond opráv od vlastníkov bytov
- Oznamovanie zmien výšky mesačných preddavkov vlastníkom bytov pri hromadných zmenách
- Výpočet zmeny výšky mesačných preddavkov pre jednotlivé byty za služby súvisiace s bývaním
- Evidencia platieb v hotovosti podľa jednotlivých vlastníkov v pokladni
- Zabezpečenie písomných upomienok vlastníkom bytov a nebytových priestorov (ďalej NP) po dobe splatnosti
- Mesačne do 8. dňa nasledujúceho mesiaca odsúhlasovanie čerpania z FOaÚ podľa jednotlivých domov za predchádzajúci mesiac
- Mesačne do 15. dňa nasledujúceho mesiaca spracovanie návrhu na schválenie ucelenej účtovnej uzávierky za predchádzajúci mesiac
- Kontrola fakturácie skutočných fakturovaných nákladov za teplo, TUV, elektrickej energie, vody vrátane reklamácií
- Kontrola úhrady faktúr bytového domu za vykonané práce a služby
- Rozpočítanie skutočných nákladov za dodávku tepla v bytovom dome
- Rozpočítanie skutočných nákladov za dodávku TUV na jednotlivé byty v dome
- Rozpočítanie skutočných nákladov za dodávku a odvádzanie vody na jednotlivé byty v dome podľa počtu osôb
- Rozpočítanie skutočných nákladov za používanie výtahu na jednotlivé byty v dome
- Rozpočítanie skutočných nákladov za dodávku elektrickej energie do SP a zariadení na jednotlivé byty
- Rozpočítanie skutočných nákladov na používanie STA na jednotlivé byty v dome
- Ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním a výkon správy do 31. mája nasledujúceho roka
- Vyhotovenie ročnej uzávierky na bytové domy
- Spracovanie podkladov k daňovým a odvodovým povinnostiam
- Doručenie ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním jednotlivým vlastníkom
- Vyhotovenie súpisky odovzdaných rozdielov z vyúčtovania jednotlivých vlastníkov bytov a NP
- Vrátanie preplatkov a inkasovanie nedoplatkov za ročné vyúčtovanie
- Vedenie evidencie dodávateľských faktúr
- Sledovanie termínov splatnosti úhrad faktúr za dodávku médií a poskytované služby
- Udržiavanie aktuálneho zoznamu všetkých údajov o vlastníkoch, bytoch a dome
- Aktualizácia účtovných údajov a tlačových výstupov na elektronických nosičoch a tlačových výstupoch

### **C. Právne úkony**

- Posudzovanie uzatváraných zmlúv s dodávateľmi
- Zabezpečenie vymáhania nedoplatkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri súdnom vymáhaní zabezpečenie celého postupu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a Občianskeho súdneho poriadku ( okrem súvisiacich poplatkov)
- Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku, činnosťou tretích osôb , alebo činnosťou vlastníkov bytov a NP v dome
- Podávanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, zákona č. 182/1993 Z.z. v znení jeho noviel a doplnkov, v súlade s ust. § 8 b) odsek 2. písm. i) cit. zákona ( okrem súvisiacich poplatkov)
- Podávanie návrhu na mimosúdne vymoženie pohľadávky formou mediácií, kontrolovanie plnenia mediačných dohôd a podľa výsledku vykonávanie opatrení (okrem súvisiacich poplatkov)
- Podávanie návrhov na exekučné konania ( okrem súvisiacich poplatkov)
- Poskytovanie právneho poradenstva zástupcom vlastníkov bytov , ako aj jednotlivým vlastníkom a nájomcom bytov

Ing. Alfréd Leitner  
Riaditeľ úseku Facility manažmentu

V Prešove, dňa: 1.4.2011