

## **Prehľad výkonov správcu – SBD Liptovský Mikuláš zahrnutý do poplatku za správu platný od 1.1.2013**

### **Technická agenda:**

Zabezpečenie evidencie opráv a údržby spoločných častí, zariadení a príslušenstva BD, pozemku od prijatia požiadavky, výberu dodávateľa, kontroly realizácie, prevzatie práce, kontroly úhrad / mimo činností vyžadujúcich stavebné povolenie/.

Zabezpečenie opráv podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v súlade s právnymi predpismi a odstraňovanie havárií.

Vedenie a evidencia dodávateľských faktúr, kontrola fakturovaných výkonov a úhrady po odsúhlasení správnosti zástupcom vlastníkov.

Plánovanie a evidencia preventívnej údržby domov podľa platných noriem.

Evidencia termínov a zabezpečenie odborných prehliadok –revízií zdvíhacích zariadení podľa STN a zabezpečenie následnej opravy a odstránenia závad po revíziách.

Evidencia termínov a zabezpečenie odborných prehliadok - revízií elektrických a tlakových zariadení – podľa STN a zabezpečenie následnej opravy a odstránenia závad po revíziách.

Evidencia termínov a zabezpečenie odborných prehliadok a revízií komínov a dymovodov.

Evidencia termínov a zabezpečenie odborných prehliadok a revízií plynových technických zariadení podľa STN a evidencia a odborné odstránenie zistených závad po revíziách.

Zabezpečenie prevádzky kotolne a výmenníkov podľa zásad stanovených pre prevádzky týchto zariadení.

Zmluvné zabezpečenie úloh požiarnej ochrany podľa platnej legislatívy.

Zmluvné zabezpečenie deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie spoločných priestorov BD podľa legislatívy a požiadaviek vlastníkov.

Zabezpečenie havarijnej služby v odbornosti voda, plyn, kúrenie, výtťahy a elektriika so zabránením vzniku ďalších škôd na bytových a domových zariadeniach.

Zmluvné zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov BD.

Zmluvné zabezpečenie dodávky tepla a teplej vody pre bytový dom.

Zmluvné zabezpečenie odpočtov SV,TV a pomerových rozdeľovačov nákladov na vykurovanie.

Zmluvné zabezpečenie pitnej vody a odvádzania odpadových vôd.

Zabezpečenie kontroly, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov energií a médií.

Zabezpečenie prehliadok spoločných priestorov, častí a zariadení BD, /strechy, fasády, maľovky a nátery, rozvody TUV a SV, plynu a UK, vzduchotechniky, spoločných rozvodov vodovodných a kanalizačných, šácht, požiarnych rozvodov, hydrantov, osvetlenia spoločných priestorov/. Zabezpečenie opráv podľa požiadavky vlastníkov BD a NP.

Evidencia a vybavovanie poisťných udalostí v spolupráci s poisťovňou pri nahlasovaní a likvidácii poisťných udalostí na spoločných častiach BD a NP.

Zmluvné zabezpečenie prenájmu, opráv a údržby smetných nádob.

Spolupráca so zástupcami vlastníkov v prípade opráv na BD.

Metodické usmerňovanie zástupcov vlastníkov bytov a NP pri ich práci, pri príprave schôdzí vlastníkov bytov v zmysle zákona 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Príprava podkladových materiálov a správy o činnosti správcu ako aj prezentácia odborných, právnych a ekonomických otázok podľa požiadaviek vlastníkov bytov a NP.

### **Vedenie ekonomickej agendy:**

Vedenie účtovníctva za každý bytový dom.

Zabezpečenie poistenia budov a poistných rizík.

Vedenie evidencie platieb za úhrady za plnenia, platieb do FPÚO, a nebytových priestorov od vlastníkov bytov.

Vypočítanie výšky mesačných preddavkov za plnenia a iné činnosti spojené s užívaním bytu.

Vypočítanie výšky mesačnej tvorby do fondu opráv domu podľa spoluvlastníckeho podielu so započítaním 25 % plochy balkóna, loggie alebo terasy, podľa platnej legislatívy.

Upozorňovanie na meškania s platbami nákladov za plnenia a iné činnosti spojené s užívaním bytu po lehote ich splatnosti.

Vypracovanie vyúčtovania ročných nákladov plnenia a iné činnosti spojené s užívaním bytu podľa platnej legislatívy do 31.5. nasledovného roka.

Príprava podkladových materiálov a správy o činnosti správcu ako aj prezentácia odborných, právnych a ekonomických otázok podľa požiadaviek vlastníkov bytov a NP.

Vrátenie preplatkov a inkasovanie nedoplatkov za ročné vyúčtovanie.

Kontrola fakturácie skutočných fakturovaných nákladov za teplo, TUV, elektrickú energiu a vody, vrátane reklamácií.

Kontrola úhrady faktúr bytového domu za vykonané práce a služby.

Zabezpečenie rozpočítania skutočných nákladov za dodávku tepla na vykurovanie pre jednotlivé byty v dome.

Zabezpečenie rozpočítania skutočných nákladov za dodávku TUV pre jednotlivé byty v dome.

Zabezpečenie rozpočítania skutočných nákladov za dodávku a odvádzanie vody na jednotlivé byty v dome podľa údajov jednotlivých bytových vodomerov.

Rozpočítania skutočných nákladov za odvádzanie zrážkovej vody na jednotlivé byty v dome.

Rozpočítanie skutočných nákladov za dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov a zariadení pre jednotlivé byty v dome.

Spracovanie ucelenej mesačnej uzávierky za uplynulý mesiac.

Vyhotovenie ročnej uzávierky za bytové domy.

Spracovanie podkladov k daňovým a odvodovým povinnostiam.

Vedenie evidencie dodávateľských a odberateľských faktúr.

Sledovanie termínov splatnosti úhrad faktúr za dodávku médií a poskytované služby.

Udržiavanie a aktualizácia všetkých údajov o vlastníkoch, bytoch a dome.

Aktualizácia účtovných údajov a tlačových výstupov na elektronických nosičoch a tlačových výstupoch.

Predkladanie správy o činnosti správcu za predchádzajúci rok v termíne do 31.5. bežného roka, týkajúce sa domu, hlavne o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu - § 8a ods.2 Zák. 182/93Z.z.

Vedenie finančných prostriedkov BD na samostatných účtoch v banke a denné spracovanie výpisov z účtov.

Zabezpečenie evidencie úverových zmlúv a úverov poskytnutých zo ŠFRB a komerčných bánk.

Zabezpečenie úhrad splátok úverov a poistenia úverov.

Výpočet a odvod zrážkovej dane za prenájom nebytových priestorov v dome.

Vedenie mzdovej agendy zamestnancov, zabezpečenie elektronickej komunikácie so Sociálnou poisťovňou a zdravotnými poisťovňami, prihlasovanie a odhlášky pracujúcich na dohody o vykonaní práce, evidencia a spolupráca s Úradom práce.

Vedenie evidencie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku SBD

Vedenie bytovej evidencie - zostatkové hodnoty nájomných bytov

Dedičské konania (výpočet zostatkových hodnôt členských podielov a splatenej anuity

Vedenie evidencie účtovných hodnôt prevedených bytov do vlastníctva.

Ochrana osobných údajov – GDPR.

### **Právna agenda:**

Posudzovanie zmlúv s dodávateľmi služieb.

Vedenie a aktualizácia evidencie vymáhania pohľadávok, evidencia súdnych sporov a ostatnej súdnej agendy.

Zabezpečenie vymáhania nedoplatkov vlastníkov bytov a nájomcov bytov a NP. Pri súdnom vymáhaní zabezpečenie celého postupu a činností podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a Občianskeho súdneho poriadku / mimo súvisiacich poplatkov/.

Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku, činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podávanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a NP na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Z.č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov v súlade s ust. §8b) ods. 2 písm.i. cit. zákona / mimo súvisiacich poplatkov/.

Poskytovanie právneho poradenstva pre zástupcov vlastníkov bytov ako aj samotným vlastníkom bytov a NP, čo sa týka užívania bytu a spoločných častí domu.

Príprava a podávanie návrhov na výpovede z nájmu bytov vo vlastníctve SBD a následné podávanie návrhov na vypratanie z bytu na príslušné súdy, prevzatie a odovzdanie takýchto uvoľnených bytov.

Zabezpečenie prevzatia a správoplatenia platobných rozkazov a iných návrhov na príslušných súdoch.

Evidencia, prešetrovanie a vybavovanie sťažností, oznámení a podnetov vlastníkov bytov a NP, ktoré súvisia s výkonom správy príslušného domu.

Bytové úkony:

- vedenie bytovej agendy
- vedenie a aktualizácia evidencie bytov vo vlastníctve SBD
- vedenie a aktualizácia evidencie vlastníckych bytov
- vedenia evidencie bytov prevzatých do správy
- vykonávanie zmien v evidencii agendy po dedičských konaniach a iných zmenách
- nahlasovanie zmien zástupcom vlastníkov.