

Zabezpečujeme komplexné služby spojené s užívaním a prevádzkou, údržbou a opravami bytových domov. V tejto oblasti máme viac ako 30 ročné skúsenosti, v súčasnosti spravujeme viac ako 5 400 bytov v 120 objektoch. Zakladáme si na dôvere a komunikácii medzi klientom a správcom. Chránime záujmy vlastníkov, snažíme sa v najväčšej možnej miere zabezpečiť komfortné a bezproblémové bývanie našich klientov. S finančnými prostriedkami hospodárime absolútne transparentne a efektívne. Máme profesionálnych a flexibilných zamestnancov, ktorí zaručia kvalitný a spoľahlivý výkon správy Vašej nehnuteľnosti.

Výkon správy rozdeľujeme do týchto oblastí:

Prevádzkové služby:

Patria sem procesy, spojené s každodenným užívaním bytového domu jeho vlastníkami. Týkajú sa predovšetkým dodávania tovarov a služieb v stanovenej cene, množstve, kvalite a čase v zmysle platných právnych predpisov a zmluvných podmienok.

- Spoľahlivé a transparentné zabezpečenie dodávania plnení, spojených s užívaním bytového domu

Bežné plnenia spojené s prevádzkou a užívaním sú dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody do bytov a elektrickej energie do spoločných priestorov domu, odvoz a likvidácia odpadu.

- Upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba

Upratovacie služby zabezpečujeme spôsobom, ktorý si vlastníci vyberú. Sú vykonávané zmluvne priamo vlastníkami, alebo externou upratovacou firmou. Upratovanie prebieha podľa stanovených harmonogramov a preto si ho môžete ľahko skontrolovať.

- Nepretržitá havarijná služba

Do jednej hodiny od nahlásenia havárie garantujeme príchod nepretržitej 24-hodinovej havarijnej služby, ktorá zabezpečí jej odstránenie. Patria sem hlavne vodoinštalčné, plynové, elektrické poruchy a vyprostovanie osôb z výtáhov.

- Poistenie nehnuteľnosti

Pri výbere vhodného poistenia kladieme dôraz na špecifiká bytového domu a individuálne požiadavky klientov. Ponúkame strategickú spoluprácu s poisťovňou Uniqa, kde sa úspora nákladov na poistenie pohybuje až do výšky 50%.

- Ostatné a nadštandardné služby

Patrí sem napr. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia spoločných priestorov bytového domu, prevádzkový manažment. V prípade záujmu sprostredkujeme nadštandardné služby, napr. domovnícke, záhradkárске, strážne, bezpečnostné, recepčné služby, starostlivosť o priľahlý pozemok – detské ihriská, okolitú zeleň.

Technické služby:

Technickú správu objektu zabezpečuje samostatný technik, ktorý sa stará o jeho bezproblémovú prevádzku a údržbu. V spolupráci s vlastníkami hľadá a realizuje riešenia na zvyšovanie hospodárnosti a zlepšovanie celkovej kondície bytového domu.

- Vykonávanie bežnej údržby, opráv menšieho a väčšieho rozsahu

Odstránenie závad, menšie a väčšie opravy zabezpečujeme prostredníctvom overených partnerov, verejného obstarávania alebo vlastníkami navrhnutým dodávateľom. Opravy vykonávame v spolupráci so zástupcom vlastníkov, ktorý vykonávané práce priamo kontroluje.

▪ Pravidelné obhliadky bytových domov

Vykonáva ich pridelený technik, podľa dohodnutých harmonogramov, za účelom prevencie a návrhov na systematické zhodnocovanie domu. Technickými auditmi a predpísanými kontrolami predchádzame chátraniu nehnuteľnosti, havarijnému stavu, skontroluje sa celková prevádzkyschopnosť a funkčnosť stavby. Vaše bývanie sa tak stáva príjemnejším, pretože zodpovednosť za stav nehnuteľnosti postúpíte na nás.

▪ Vypracovanie investičných plánov na opravy a údržbu domu

Na základe technického auditu predkladáme zoznam potrebných opráv a investícií na nasledujúci rok. Obsahuje, v súlade s finančnými možnosťami domu, návrhy na investície do konkrétnych opráv a technického zhodnotenia stavby, ktoré pripravujeme v súčinnosti so zástupcami vlastníkov.

▪ Revízie a odborné prehliadky

Ako správca máme zo zákona povinnosť vykonávať odborné prehliadky a skúšky vyhradených zariadení. Pri zistení nedostatkov je našou úlohou zabezpečiť ich odstránenie.

Ekonomické služby:

Prehľadne a zrozumiteľne vedieme kompletnú ekonomickú agendu domu. Ekonomické služby zahŕňajú spracovanie a evidenciu úhrad, fakturáciu, účtovanie, evidenciu nedoplatkov, tvorbu a úpravy zálohových predpisov

▪ Vedenie kompletnej ekonomickej a účtovnej agendy bytového domu

V jej rámci sú to napr. zálohové platby vlastníkov, výnosy z prenájmu spoločných priestorov atď. Evidenciu výdavkov domu- úhrada plnení za dodávané služby (voda, plyn, elektrina, teplo, OLO, revízie, údržba, oprava).

▪ Vedenie bankových účtov

Pre každý dom samostatne vedieme dva druhy účtov:

- Účet služieb, odkiaľ sú uhrádzané plnenia spojené s prevádzkou a užívaním bytového domu.
- Účet fondu prevádzky, údržby a opráv, na ktorom sa kumulujú prostriedky vlastníkov za účelom údržby, opráv a investícií bytového domu.

O všetkých pohyboch na bankových účtoch bytového domu je informovaný zástupca vlastníkov, ktorý platby odsúhlasuje a kontroluje. Oba účty si každý klient môže kedykoľvek skontrolovať osobne, alebo prostredníctvom služby WebDomus.

▪ Tvorba a zmeny v zálohových predpisoch jednotlivých bytov

Zálohové predpisy vytvárame a optimalizujeme podľa skutočných spotrieb za predošlý rok s ohľadom na aktuálne ceny. Mimoriadne sú upravované v prípade zmeny cien dodávateľských služieb počas správy alebo napr. ak si vlastníci odsúhlasia zmenu výšky príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

▪ Zrozumiteľné ročné vyúčtovanie všetkých služieb spojených s užívaním bytového domu

K 31. 5. nasledujúceho roka spracujeme kompletne vyúčtovanie všetkých služieb za predchádzajúci rok spôsobom, ktorý je pre vlastníkov prehľadný, zrozumiteľný a jasný. Presný spôsob vyúčtovania služieb je upravený v zmluve o výkone správy, podľa platnej legislatívy, so zameraním na prehľadnosť, jednoznačnosť a transparentnosť rozúčtovaných služieb a plnení.

▪ Evidencia nedoplatkov bytového domu

▪ Príprava a uzatváranie nájomných zmlúv pre spoločné priestory

▪ Ekonomické poradenstvo v oblasti správy bytového domu

Právne služby:

Právny referát zabezpečuje najmä vymáhanie nedoplatkov, odbornú pomoc pri uzatváraní zmlúv, kontrolu ich dodržiavania a zastupovanie klientov v právnych konaniach voči tretím osobám.

▪ Zmluva o výkone správy

Právny vzťah je jednoznačne a zrozumiteľne definovaný v zmluve o výkone správy. Tá obsahuje všetky náležitosti vymedzené zákonom č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zmluva je rozsiahla a obsahuje aj dikcie zákona, preto pri hľadaní odpovedí na Vaše otázky nepotrebujete otvárať zákon. Zmluva rieši najmä definíciu modelu fungovania vzťahu klient – správca, určuje práva a povinnosti vlastníkov, správcu, spôsob tvorby a zmien zálohových platieb, pravidlá rozúčtovania nákladov, spôsob správy fondu prevádzky, údržby a opráv, atď..

- Efektívne vymáhanie nedoplatkov

Zabezpečíme Vám razantné vymáhanie nedoplatkov štandardným a zákonným spôsobom, v spolupráci s právnym referátom, právnikom a exekútorom spoločnosti. Na vymoženie pohľadávok používame 3 spôsoby:

- Bežný postup: zasielanie upomienok a výziev, spracovanie žaloby o peniaze; zastupovanie klienta pri súdnom konaní, súdne rozhodnutie; realizácia exekúcie
- Dobrovoľná dražba
- Úzka spolupráca so zástupcom vlastníkov

Na základe spolupráce so zástupcom vlastníkov sa snažíme riešiť situáciu aj neštandardnými spôsobmi, s ohľadom na situáciu v bytovom dome. Hľadáme spôsoby, ako sociálne prijateľne riešiť neplatičov, ktorí sa dostali z určitých príčin do omeškania s platbami a majú záujem situáciu riešiť, napr. prostredníctvom splátkového kalendára pre neplatičov.

- Zastupovanie klienta pri úkonoch súvisiacich so správou bytového domu

V prípade súdnych alebo iných konaní zastupujeme vlastníkov pred súdmi, orgánmi verejnej správy, voči tretím osobám vo všetkých veciach týkajúcich sa správy nehnuteľnosti. V mene vlastníkov predkladáme príslušným orgánom odborné posudky, stanoviská, ktoré sa týkajú spravovanej nehnuteľnosti.

- Kontrola dodržiavania uzatvorených zmlúv

Chránime vlastníkov pred neplnením služieb, nesprávnym plnením služieb a neodôvodnenému obohacovaniu sa zo strany dodávateľov.

- Právne poradenstvo v oblasti správy bytového domu

Komunikácia s Vami :

Pri výkone správy kladieme dôraz na vytvorenie partnerského vzťahu s klientom. Ten budujeme pomocou viacerých prostriedkov vzájomnej komunikácie. Našou ambíciou je objektívne Vás informovať o priebehu správy a veciach, ktoré s ňou súvisia.

- Priamy kontakt s našimi pracovníkmi

Každý náš zamestnanec má zriadenú priamu telefónnu linku a emailovú adresu, aby mohol byť v bezprostrednom kontakte s klientom. 2x týždenne sme klientom k dispozícii počas stránkových hodín (utorok 7:00 – 18:00, štvrtok 7:00 – 13:00).

- Vydávanie klientského infomagazínu

Minimálne 2x ročne vydávame infomagazín, ktorý distribuujeme priamo do schránok klientov. Obsahuje aktuality z oblasti správy, dôležité informácie technickej a ekonomickej správy domov a riešenia konkrétnych problémov správy bytových domov, ktoré často pripravujeme v spolupráci s našimi klientmi.

- Organizovanie odborných seminárov

Zástupcom vlastníkov sa snažíme odovzdať maximum informácií a skúseností rôzneho charakteru. Učíme ich, ako sa vlastníci môžu pričiniť o zveľaďovanie spoločného majetku (opravy, revitalizácia, systémová obnova domov, vyregulovanie..), ako ušetriť pre dom čo najviac finančných prostriedkov, ako sa orientovať v jednotlivých položkách ročného vyúčtovania, ekonomických a účtovných bilanciách správcu a podobne.

- Pravidelne aktualizovaná webstránka www.spoby.sk

Prostredníctvom webstránky klientom komunikujeme aktuálne informácie a oznamy spoločnosti. Obsahuje kontaktné údaje na zamestnancov, relevantné dokumenty a platnú legislatívu správy bytových domov, informácie o revitalizácii bytových domov. Súčasťou webstránky je aj služba WebDomus

- WebDomus na www.spoby.sk

Táto služba vlastníkovi ponúka možnosť kontrolovať zaobchádzanie s financiami. Prístup je chránený heslom. Všetky dáta sú prístupné z pohodlia Vášho domova, alebo z práce, bez toho, aby ste sa museli prísť na dané skutočnosti fyzicky informovať.

- Monitoring mail

Na e-mailové adresy vlastníkov, ktorí o to prejavujú záujem, zasielame pravidelne novinky týkajúce sa správy bytových domov, dotácií, energií a bývania.

- Stretnutie s konateľom

Venujeme sa individuálnym potrebám a problémom ktoréhokoľvek klienta. Ak prejavíte záujem o stretnutie s konateľom, po objednaní termínu stretnutia Vám v tom nič nebráni.



**SPOKOJNÉ
BÝVANIE**
váš partner

Kontaktné údaje:

Spokojné bývanie, s. r. o.
Toplianska 5
821 07 Bratislava II.

Telefón: 02/ 40 20 91 11

Fax: 02/ 40 20 91 26



www.spoby.sk

www.spokojnebyvanie.sk



Stránkové hodiny:

Utorok: **7.00** hod. – **18.00** hod.

Štvrtok: **7.00** hod. – **13.00** hod.