

Ferox Bt. Közös Képviselet

35 év tapasztalatával

Cégbemutató

A Ferox Bt. **1990-ben** alakult, kizárólagos tevékenységi köre társasház kezelés.

A cég irodája Budapest szívében, a Kálvin térnél van.

A cég vezetője Breuer András villamos szakmérnök, képzett társasház kezelő – „a szakma mestere”, a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetségének alapító tagja.

Minden törvényességi feltételével rendelkezik cégünk társasház kezelési (közös képviseleti) tevékenység ellátásához: A Ferox Bt. nem áll felszámolás vagy csődeljárás alatt, köztartozása nincs, a cég vezetése rendelkezik erkölcsi bizonyítvánnyal, nem áll foglalkozástól eltiltás alatt, telephely szerinti önkormányzatnál regisztrált társasház kezelő (közös képviselő).

Cégünk rendelkezik tevékenységével kapcsolatos szakmai felelősség biztosítással is, mely lényege, hogy tevékenységünk következtében esetlegesen keletkező káreseménykor a biztosító a kárt megtéríti. Eddig erre még nem volt szükség. Éves biztosítási keret 30.000.000,- Ft.

Társasház kezelési ismertető:

Jelenleg 120 Társasház képviseletét látjuk el több mint 6500 albetét (melyből 5100 lakás) 300.000 négyzetméter vonatkozásában. Ezen házak döntően Pest és Buda szívében az I., V., VI., VII., VIII., IX. és XI. kerületben helyezkednek el, de jelen vagyunk egyéb kerületekben is: (II., IV., XIII., XIV., XV. és XIX.)

Fenti feladatot 20 fős csapat látja el. Azz 7 házreferens kolléga egyenként átlagosan 15-20 ház ügyeit intézi, **szakirányú végzettséggel legtöbbjük rendelkezik. (bizonyítványok száma: cégvezető: 528952, pl. egy referens: 201538)**

A házreferensek a ház napi ügyeivel, levelezésével és kapcsolattartással foglalkoznak. Munkájukat 3 könyvelő, 5 főből álló műszaki csoport, valamint három közös költség elszámolással foglalkozó kolléga által üzemeltetett **ÜGYFÉLSZOLGÁLAT** segíti és a két fős cégvezetés irányítja.

Az ügyfélszolgálatunk feladata a közös költség nyilvántartás, tulajdonosi elszámolás, tulajdonosi adatnyilvántartás, a tulajdonosokkal a közös költség egyeztetések a fűtés és melegvíz elszámolás valamint a tartozások jogi ügyeinek intézése.

A műszaki csoport vezetője építőmérnök, a csoportban technikus kolléga is dolgozik. Ezen csoport feladata a házak műszaki ügyeinek intézése az ajánlatkérést megelőző feladat-meghatározástól az átvételig. Ez a csoport a cégvezetéssel együtt készíti elő és bonyolítja le az **energiatakarékos fűtőkorszerűsítésekkel és alternatív energia hasznosítással kapcsolatos fejlesztéseket.**

A cégvezetés és a Vezető referens feladata a kollégák munkájának koordinálása, az iroda működésének zökkenőmentes biztosítása (levelezés, számlák bonyolítása, biztosítási ügyintézés, stb), valamint az összes kezelt ház problémáinak ismerete és a kiemelt feladatok menedzselése, valamint a törvények naprakész ismeretének kísérlete.

Véleményünk szerint a társasház kezelés összeférhetetlen saját kivitelező, karbantartó részleg fenntartásával és foglalkoztatásával, mivel a megbízó (a társasház és annak képviselője a társasház kezelő) és a megbízott etikátlan ha ugyan az a személy, cég, szervezet. (Ahol a két tevékenység összefonódik, az az ingatlan kezelés, de az más szakma, más feladatokkal, annak semmi köze a Társasház kezeléshez) Ezért „kölső” cégekkel, vállalkozókkal vagyunk kapcsolatban javítások, felújítások, karbantartások elvégzésére. Azonban **örömmel együtt dolgozunk a Társasház és a tulajdonosok által megszokott, elfogadott bármely szakma kivitelezőjével**, egy céghez, vállalkozóhoz sem ragaszkodunk, sőt a házat már ismerő, a tulajdonosok által elfogadott szakember a mi munkánkat is segíti. (szakemberek, biztosító, takarító, gondnok, stb.)

Semmilyen formában nem engedjük magunkat érdekelté tenni a vállalkozók részéről, kivéve a pontos, jó minőségű, reális árú munkavégzést.

Az eltelt évek folyamán valamennyi szakmában sikerült olyan kapcsolatokat kiépíteni szakmánként több vállalkozóval és céggel, melyeket kimagasló minőségű munkájuk, tulajdonosokkal szembeni emberi hozzáállásuk, korrektségük, az elvárható rendelkezésre állás valamint esetenként a házak anyagi helyzetét toleráló türelem jellemez.

Így többek között:

- Alapszakmák: (víz- csatornaszerelés, gázszerelés, villanszerelés, tetőfedés, tetőszigetelés, ereszcatorna szerelés, javítás alpinotechnológiával, kőműves, burkoló, épület asztalos és lakatos),
- lift szerelő, karbantartó, karbantartás ellenőr, felügyelő és távfelügyelet üzemeltető,
- kazán szerelő, karbantartó, kazánvezérlés kialakítás (külső hőmérséklet figyelés),
- garázs, tűz, CO és épületfelügyeleti rendszer,
- takarító, gépi takarító, kertész, kéménybélelés, lomtalanítás,
- tűzvédelmi berendezések karbantartása (pl. készülékek, száraz és nedves felszálló berendezések)
- statikus, építész, igazságügyi szakértés, értékbecslő, ingatlan közvetítő,
- ügyvédek a különböző problémákra szakosodva

szakemberekkel vagyunk folyamatos kapcsolatban.

Munkánk során az egyik fő szempont az elérhetőség. Ezért 2 központi telefon, külön FAX vonal, minden dolgozónak, névre szóló e-mail cím és saját céges mobiltelefon, céges e-mail cím áll rendelkezésre (**ügyeleti szám és a műszaki ügyintéző mobiltelefonja 24 órán át hívható**).

Pár kiemelt képviselői feladatot alábbiakban részletezünk:

I. könyvelési-nyilvántartási rendszer:

1. költségSQL könyvelő programot használunk,

mellyel egyszeres könyvvitelt és analitikus nyilvántartást vezetünk. Ez a szoftver adatok nyilvántartására és kezelésére is alkalmas, kimondottan társasházi feladatokra lett kifejlesztve. A szoftver **ONLINE ÜGYFÉLKAPUVAL** rendelkezik.

2. A Társasházzal történő elszámolás

Több módon történik.

- a bank terminál segítségével havonta (az SZVB kérése esetén) kinyomtatjuk a banki forgalmat. Mivel **kézpénz forgalom nincs** (a jobb ellenőrizhetőség és átláthatóság miatt), ezért a banki forgalom megegyezik a társasház pénzforgalmával
- az SZVB kérésekor -előzetes egyeztetés után- bármilyen rendszerességgel rendelkezésre áll a könyvelés, ezt bármelyik tulajdonos részére is biztosítjuk.**
- a ház könyvelése (egyben alapadat-nyilvántartása) fájlserveren működik. Az SZVB-nek lehetősége van bármikor az ügyfélkapun keresztül a könyvelésbe beléni és ott bármilyen adatot így a napra kész könyvelést a tulajdonosok egyenlegeit, számlaanalitikát és a kifizetetlen számlák listáját ellenőrizni.**
- Mivel a könyvelés kb 10 nappal követi a tényleges pénzmozgást objektív okok miatt (bizonylat megérkezése postán), ezért OTP-nél vezetett számla esetén betekintési jogot biztosítunk a folyószámlához, tehát az SZVB a napi pénzforgalmat is tudja ellenőrizni (OTP direct)

3. közös költség befizetések nyilvántartása

szintén a társasházi könyvelési szoftverrel történik.

Minden tulajdonos rendelkezésére áll regisztráció és adatvédelmi ellenőrzés után az ügyfélkapu, melynek segítségével az Interneten keresztül saját folyószámla analitikus egyenlegét és az összes tulajdonos összevont egyenlegét bármikor lekérdezheti, befizetéseinek lekönyvelését illetve aktuális kötelezettség előírásait leellenőrizheti.

A regisztrált tulajdonosok minden hónapban automatikusan megkapják imélen az előző hónap zárásának megfelelő egyenleget.

4. az elmaradások közös költség tartozások esetében az alábbi eljárást használjuk:

- Negyedévente értesítést kap egyenlegéről, esetleges tartozásáról hagyományos úton minden olyan tulajdonos, kinek nincs elektronikus elérhetősége
- 3 havi közös költség mértékét elérő késedelem esetén ügyvédi felszólítás
- ennek sikertelensége esetén bírósági fizetési meghagyás beadása
- ennek jogerőre emelkedésekor ingóság végrehajtás kezdeményezése,
- ingóság vagy fizetés letiltás sikertelensége esetben ingatlan végrehajtás kezdeményezése
- 3 hónapnál régebbi tartozások esetén a ház anyagi helyzetétől függően jelzalog bejegyzés

Minden esetben a felmerült költség (ügyvédi, bírósági, végrehajtói) és a késedelmi kamat a tartozó folyószámláján tartozásként felszámításra kerül, a kezdeményezett eljárás csak a tartozás és a felmerült költségek megfizetése esetén kerül lezárásra.

Azon tulajdonosok esetében, akik fizetési hajlandóságukat kinyilvánítják, de átmeneti fizetési problémájuk van, a közös képviselő részletfizetési lehetőséget ajánl fel. Ebben az esetben a végrehajtási szakba került követelés végrehajtói behajtását a részletek pontos fizetése esetén a képviselő szünetelteti. Azonban az esetleges jelzálog bejegyzés fennmarad, biztosítékául a tartozásnak.

Fenti jogi lépések mellett egyéb –jogállamiság keretein belüli- megoldásokat is alkalmazunk olyan házak esetén, melyek likviditásának hiánya ezt indokolja (pl. fűtés, melegvíz korlátozás, bevétel felhasználásának korlátozása a tartozó tulajdonosok részére és cégünk kidolgozta és alkalmazza az áram kikapcsolás jogi lehetőségét is, SZMSZ felhatalmazás alapján) SZMSZ felhatalmazás alapján.

Közgyűlési döntés alapján a meghatározott mértékű tartozásokra késedelmi kamatot számítunk fel automatikusan, melyet a könyvelő szoftver elvégez.

II. Pályázatok

Cégünk folyamatosan figyelemmel kíséri az állami és önkormányzati pályázatokat.

Eddig több mint 300 pályázatot készítettünk, mely 98%-a nyert.

Vissza nem térítendő támogatással sikerült például a VIII. Orczy út 39. sz. Társasház kapualját, lépcsőházát teljesen felújítani, és a lift vezérlést cserélni. A Práter u. 29/a épület teljes homlokzatának felújítása is így készült el.

Tető, kémények felújítását több házunkban szintén a bekerülési összeg 30-60%-ára vissza nem térítendő pályázattal végeztettük el. (pl. IX. Lónyay u. 9., VIII. Orczy út 45.) de számos más példa is említhető.

Kamatmentes hosszú futamidejű kölcsönrel cseréltettük ki több épület gázvezeték hálózatát (pl.: Orczy út 39. és 45.)

Többek között függőfolyosó felújítás, belső homlokzat felújítás, lift csere, tető felújítás, kémény átrakás, ereszalj felújítás, elektromos hálózat felújítás címen folyamatosan pályázunk és nyerünk el támogatásokat.

E mellett a Panel-program, ÖKO-program, és a Nemzeti Energiatakaréossági Program valamennyi lehetőségét ismerjük, és adott esetben élünk vele. Így fűtés korszerűsítési pályázattal és végső soron 0%-os kamatú hitel biztosításával oldottunk meg kazáncseréket. Alternatív energia bevonásával is foglalkozunk.

III. sürgősségi hibaelhárítás

A közös képviselő ügyeleti száma és a műszaki ügyintéző telefonja 24 órán át hívható. Így bármilyen azonnali beavatkozást igénylő hiba elhárításáról tud a képviselő gondoskodni. Amennyiben a probléma megkívánja, a képviselő a helyszínen megjelenik.

Minden szakmában rendelkezünk több kivitelezővel, így azonnal van lehetőség a hiba elhárítására. Ezen kivitelezők költsége minden esetben reális, melyet a képviselő ellenőriz.

A beérkezett számlák akkor és csak akkor kerülnek kifizetésre, ha a munkát (annak tartalmát és nem összegszerűségét) munkalapon az érintett tulajdonos, vagy gondnok, vagy SZVB tag vagy a jelenlévő műszaki kolléga leigazolja. A munkalap a számla elválaszthatatlan része.

A Generalinál biztosított házaink esetén a Mestervonal 24 szolgáltatásait is igénybe vesszük, ahol az egyszerűbb hibák fizetését közvetlenül a biztosítóval rendezzi a szolgáltató.

IV. karbantartás-felújítás

Minden tervezhető felújítási munka esetén szakemberrel technológiai leírást vagy árazatlan költségvetést készítünk, készítettünk, mely a használandó technológiát és az ajánlott felhasználandó anyagok típusát is tartalmazza. Ezzel tudjuk biztosítani, hogy a beérkezett árajánlatok összehasonlíthatóak legyenek.

Tervezhető munkák esetén több árajánlat bekérése után az SZVB-vel közösen kiválasztott kivitelező kapja a megbízást, természetesen nagyobb összegű felújítás esetén a közgyűlés dönt. Ezen összeghatárt a megbízási szerződés és/vagy a ház SZMSZ-e rögzíti.

Az épület állapotától függően és állapotfelmérés alapján felújítási terv készül. Ezen terv tartalmazza a felújítási munkák sorát és elvégzésük sürgősségét.

Ez alapján a közgyűlés évente meghatározza a tárgyévi feladatokat.

Az éves terv elkészülte után az SZVB-vel egyeztetés történik, hogy a közgyűlésen már közös javaslatként jelenjen meg.

V. közgyűlési határozatok

A közgyűlés által hozott határozatok törvény által előírt nyilvántartását is online formában tesszük. A ház fórumán minden határozat és a végrehajtásukkal kapcsolatos információk megtekinthetők, ezáltal a közös képviselőt alapfeladatának ellátása ellenőrizhető.

VI. Új építésű házak, lakóparkok

Munkánk során több új építésű házak kezelésével sikerült tapasztalatot, rutint szerezni a speciális gondok kezelése terén.

Ilyen például a közös területek esetleges műszaki problémái. Meglévő és ki nem javított, közös területek garanciális illetve szavatossági műszaki hibái esetén műszaki szakértő bevonásával megállapítjuk a közös területek hibáit, külön rangsorolva a halasztást nem tűrő, megjavítandó és halasztható hibákat. Ezen hibajegyzékkel felkeressük a garanciavállalót és nyilatkoztatjuk mely hibák kijavítását vállalja és mikorra, valamint a be nem fogadott hibák elutasításának okát rögzítjük. A vállalt határidők lejárta után a közösség elé terjesztjük a megoldatlan problémákat, és jogász valamint igazságügyi építész szakértő jelenlétében állásfoglalást kérünk a tulajdonosoktól, hogy a megmaradt hibák tekintetében tovább kíván-e lépni, ha igen, akkor a továbblépés alternatíváit és lehetőségeit ismertetve kérjük a felhatalmazást jogi lépések megtételére, vagy a garanciavállalóval történő egyeztető tárgyalásokra.

Tevékenységünk során több esetben tudunk gyümölcsöző együttműködést elérni, és volt példa jogi lépésekre is. Minden új építésű ház esetében felmerül az átmeneti időszak elszámolása a beruházóval. Ez rövidebb-hosszabb egyeztetés után minden esetben eredményre vezet a jogos követelések érvényesítésével, az eladatlan lakásokra vonatkozó fizetési kötelezettségek behajtásával.

VII. Energia elszámolás

Azon házakban, ahol saját kazán biztosítja a fűtést és a melegvizet (vagy csak a fűtést) ott valamennyi költség elszámolási formára felkészültek vagyunk, így a havi, negyedéves, féléves és az évi fixösszegű, vagy átalánydíjas rendszert is biztosítani tudjuk. Az órák leolvasását igény esetén elvégezzük.

VIII. Biztosítás

Mindegyik általunk kezelt társasház teljes ingatlan biztosítással rendelkezik, melynél törekszünk a teljes körű biztosításra (pl. viszontbiztosítás, mely a tulajdonosok egymásnak okozott kárát is téríti.)

A legtöbb épületünk a Generali és az Egon Biztosítónál van, ahol a házak kárhányadát összességében számolják, így sikerült elérni például, hogy több háznál a 300%-ot meghaladó kárhányad ellenére sem mondták fel a biztosítást, és nem emelték meg a biztosítási összeget, valamint a biztosítási díj meghatározásánál rendkívül magas flottakedvezményt biztosítanak.

A biztosítók rendelkeznek ún. Mestervonallal, mely azonnal küld szakembert minden problémára. Biztosítási esemény esetén a kivitelezőt közvetlenül a biztosító fizeti ki.

Természetesen más biztosítókkal is együttműködünk, ahol a közösség a már megkötött biztosítással elégedett.

IX. Információ szolgáltatás

A www.ferox.hu honlap minden szükséges információ szolgáltatása mellett valamennyi ház részére külön fórumot biztosít. Ezen a fórumon alkalom van a felmerülő problémák tematikus megbeszélésére, dokumentált formában történő jelzésére a képviselő felé. A fórum felülete az alábbi lehetőséget biztosítja:

- **Közgyűlési határozatok könyve**, ahol a végrehajtással kapcsolatos információk olvashatók,
- **letölthető fájlok** listája, ahová a fontosabb levelek, alapító okirat, SZMSZ, biztosítási kötvény és egyéb házzal kapcsolatos közérdekű dokumentumok,
- **SZVB fórum** itt az SZVB tagjai és a közös képviselő tud egyeztetni
- **faliújság**, ahová aktuális hírek, hirdetések kerülnek, végül
- **megoldandó feladatok listája** ahol dokumentált formában lehet jelezni a közös képviselő felé bármilyen napi problémát, és a megoldás fázisa is nyomon követhető

Helyszíni megbeszélésekkor és közgyűlésen is a számítógépes támogatás (Internetes elérhetőség a cég adatbázisához) rendelkezésre áll.

A közgyűléseken a jegyzőkönyv vezetés digitális hangfelvétellel történik. A beszámoló és éves terv megvitatását a számítógépes segédlettel projektoros kivetítéssel segítjük annak érdekében, hogy a tulajdonosok nyomon követhessék módosító javaslataik hatását. E mellett szinte bármilyen adat, számítás, egyenleg lekérdezés azonnal megoldható a cég adatszerverének bárholnan történő elérhetősége miatt..

Több épületből álló Társasház esetén a tulajdonosok akarata szerint biztosítjuk az épületek külön gazdálkodását, és az elkülönült működéshez szükséges SZMSZ megalkotását.

2024 évben az alábbi szerint alakul vállalási árunk:

15 lakásig:	63.000,- + ÁFA / hó / ház
16-20 lakás:	4.500,- + ÁFA / hó / albetét
20 – 100 lakásig:	3.200,- + ÁFA / hó / albetét
100 lakás felett: egyedi megállapodás:	2.000,- - 3.000,- + ÁFA / hó / albetét
300 lakás felett megállapodás alapján	

Vállalási árunk minden közös képviselési és kezelői feladatok ellátásának költségét, valamint fent részletezett szolgáltatások költségét tartalmazza. (pl. SZMSZ tervezet) Amennyiben fűtés és/vagy kommunális elszámolás havonta történik óraleolvasás alapján, abban az esetben feladattól függően ezt külön díjazás ellenében végezzük. Éves elszámolás része vállalási árunknak.

Speciális, nem kezelői feladatok elvégzése, lebonyolítása (pl. tetőtér eladása) külön megállapodás alapján, díjazás ellenében történik.

.FEROX Ingatlankezelő Betéti Társaság

Budapest, 1093 Lónyay u. 3. fsz. ügyfélszolgálat, I.4. referensek, műszakiak
<http://www.ferox.hu> email: info@ferox.hu, T: 217-1439, F: 219-5237,
M.: 06-30-9429-920 Ügyeleti telefonszám 0-24 óráig munkaidőn kívül csak veszélyhelyzet esetén
hívható

cégvezetés:

Cégvezető, tulajdonos, szakmai és jogi ügyek: Breuer András, villamosmérnök, társasház kezelő, a
„szakma mestere” breuer@ferox.hu
Cégvezető, tulajdonos, vezető referens: Nyíró József ház kezelő M: 06-30-521-2897 nyiro@ferox.hu

műszaki ügyek:

Csomor Norbert építőmérnök műszaki vezető M.: 06-30-904-1607 csomor.norbert@ferox.hu
Keszthely Ferenc építőmérnök, műszaki ellenőr M: 06-30-311-5477 ferenc.keszthely@ferox.hu
műszaki ügyintézőkkel, biztonságtechnikai, adatvédelmi előadóval

ügyfélszolgálat:

energia elszámolás, közös költség elszámolás, behajtás a földszinti irodában,
Sajó Bálint ügyfélszolgálati vezető M.: 06-30-217-7758 sajo@ferox.hu és
Beleznay Zsuzsa M.: 06-30-964-6768 beleznay@ferox.hu
ügyvédi irodával

Házkezelők:

8 házkezelő az I. emeleti irodában. Mindegyik házkezelő saját telefonszámmal és e-mail címmel

Könyvelés:

2 mérlegképes könyvelő, elérésük ügyfélszolgálaton keresztül