

Ferox Bt. Közös Képviselet

35 év tapasztalatával

Rövid Cégbemutató és ajánlat

A Ferox Bt. **1990-ben** alakult, fő és 20 éve egyetlen tevékenységi köre társasház kezelés.

A cég irodája Budapest szívében, a Kálvin téren van.

A cég vezetője 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).

Szakmai felelősség biztosításunk van (30 millió forint). Eddig csak befizetők voltunk.

Jelenleg 130 Társasház képviseletét látjuk el több mint 6500 albetét (melyből 5100 lakás) 300.000 négyzetméter vonatkozásában. Ezen házak döntően az V., VI., VII., VIII., IX., XI. XII. és a XIII kerületben helyezkednek el, de jelen vagyunk egyéb kerületekben is.

Fenti feladatot 20 fős csapat látja el. A 7 házreferens kolléga egyenként átlagosan 15-20 ház ügyeit intézi, szakirányú végzettséggel legtöbbször rendelkeznek.

A társasház kezelői munkáról azt gondoljuk, hogy alaposan végzett munka csak az adott feladat szakértőjétől várható el. Így a házkezelők munkáját építő mérnök által vezetett műszaki csoport, mérlegképes könyvelők, ügyvéddel és live chat-el erősített ügyfélszolgálat, biztonságtechnikus, és a társasházi és kapcsolódó jogban járatos cégvezetés segíti. Ezt alábbiakban részletezzük.

A házreferensek a ház napi ügyeivel, levelezésével és kapcsolattartással foglalkoznak.

A közös költség elszámolással, tulajdonosi adategyeztetéssel foglalkozó kollégák által üzemeltetett **ÜGYFÉLSZOLGÁLAT** segíti, ahol live chat elérést is biztosítunk munkaidőben élőben, azon kívül offline üzenettel.

A teljes munkaidőben üzemelő 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 és „alternatív” intézése. Ez irányú munkánk eredményes, melyet az általunk kezelt házak kintlévőségeinek 1-2 év alatt 10% alá való csökkenése bizonyít.

A műszaki csoport vezetője építőmérnök, a csoportban még egy építő mérnök (műszaki ellenőri végzettséggel) technikus kollégák dolgoznak. Ezen csoport feladata a házak műszaki ügyeinek intézése az ajánlatkérés 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 is.**

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 „külső” cégekkel, vállalkozókkal vagyunk kapcsolatban javítások, felújítások, karbantartások elvégeztetésére. 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.

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, valamint céges e-mail cím áll rendelkezésre, **(az ügyeleti szám és a műszaki ügyintéző mobiltelefonja 24 órán át hívható).**

Pár kiemelt képviselői feladatot alábbiakban részletezzük:

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 féle képen történik.** Mivel **készpénz forgalom nincs** (a jobb ellenőrizhetőség és átláthatóság miatt), ezért a banki forgalom megegyezik a társasház pénzforgalmával.
 - a. az SZVB kérésekor -előzetes egyeztetés után- bármilyen rendszerességgel rendelkezésre áll a könyvelés, ezt bármelyik tulajdonos részére is biztosítjuk.
 - b. a ház könyvelése (egyben alapadat-nyilvántartása) fájlszerveren működik. Az SZVB-nek lehetősége van bármikor az ügyfélkapun keresztül a könyvelésbe belenézni és ott bármilyen adatot így a napra kész könyvelést a tulajdonosok egyenlegeit, számlaanalitikát és a kifizetetlen számlák listáját ellenőrizni.
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 beregisztrált tulajdonosok minden hónapban automatikusan megkapják imélen az előző hónap zárásának megfelelő egyenleget.

II. Kintlévőség kezelés

Az elmaradások közös költség tartozások esetében a jog valamennyi lehetőségével élünk minden olyan tulajdonossal szemben, akik tartozásuk rendezésében nem együttműködnek.

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

III. Pályázatok

Cégünk folyamatosan figyelemmel kíséri az állami és önkormányzati pályázatokat. Eddig közel 300 pályázatot készítettünk, mely 98%-a nyert. E mellett a Panel-program, ÖKO-program, és a Nemzeti Energiatakarékosági Program valamennyi lehetőségét ismerjük, és adott esetben élünk vele. Így fűtés korszerűsítési pályázattal és végső soron 0%-os kamatú hitel biztosításával oldottunk meg kazáncserét. Alternatív energia bevonásával is örömmel foglalkozunk, közgyűlés felkérése esetén.

IV. sürgősségi hibaelhárítás

A közös képviselőt ügyeleti száma és a műszaki ügyintéző telefonja 24 órán át hívható. Így bármilyen azonnali beavatkozást igénylő hiba elhárításáról tud a képviselő gondoskodni.

V. 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.

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

VI. Információ szolgáltatás

Az ügyfélkapun valamennyi tulajdonos részére rendelkezésre áll a dokumentumtár, ahonnan a ház alapdokumentumai (alapító okirat, SZMSZ, biztosítási közbély) valamint a közgyűlési dokumentumok, és éves beszámolók és költségvetési tervek is letölthetőek.

VII. SZMSZ aktualizálása

Cégünk folyamatosan javaslatot tesz a törvényi változások adta kötelezések és lehetőségek, valamint a szakmán belüli információk alapján praktikus változásokra

Vállalási árunk minden közös képviselői és kezelői feladatok ellátásának költségét, valamint fent részletezett szolgáltatások költségét tartalmazza. (pl. SZMSZ tervezet) A vállalási ár megbontható. **Lehetőség van egy részének (max. 20%-ának) kifizetését célfeladathoz kötni.** Ebben az esetben a havi rendszeres kifizetések csak a „maradék” vállalási áron történnek. A célfeladatot a közgyűlés állapítja meg. Ennek kifizetésére fél évente van lehetőség a Számvizsgálók feladat leigazolása alapján.

Vállalási árunk: 3.200,- + ÁFA / albetét (20 - 99 albetét esetén)
20 albetét alatt és 100 albetét fölött egyedi megállapodás alapján