

Balog és Társa Szolgáltató Kft.
Társasházak közös képviselője
1055 Budapest, Honvéd utca 40. földszint 1.

Bemutakozó anyag és ajánlat a 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 24/a. társasház közös képviselői feladatának ellátására.

Tisztelt Tulajdonosok!

A Balog és Társa Szolgáltató Kft. 1989 óta foglalkozik társasházkezeléssel, cégszerűen 1992-től. Jelenleg kilenc budapesti kerületben, összesen több mint 60 társasház közös képviselőjét látjuk el. Társasházaink többsége az V. és a XIII. kerületekben találhatóak. Megfelelünk a Belügyminisztérium által megszabott képesítési követelményeknek, és szerepelünk az országos közös képviselők nyilvántartásában. Emellett tagjai vagyunk a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetségének (MTOSZSZ) is.

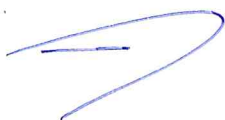
Cégünk vezetése elengedhetetlennek tartja, hogy szilárd alapot biztosítson a társasházak hatékony kezeléséhez. Jogi csapatunk kifejezetten a társasházi ügyekre specializálódott, így biztosítva a stabil jogi hátteret. A könyveléshez a Multiház nevű online szoftvert használjuk, amely pontos és átlátható pénzügyi jelentéseket biztosít mindenki számára. A tulajdonosok a nap bármely szakában, egyszeri regisztráció után hozzáférhetnek a befizetési adataikhoz, valamint a www.kozosugyek.hu weboldalon minden szükséges dokumentumot elérhetnek és letölthetnek a társasházukkal kapcsolatban.

Több mint három évtizedes tapasztalatunk révén szoros együttműködést ápolunk különféle szolgáltatókkal, önkormányzatokkal, hivatalokkal és cégekkel. Amikor új társasház kezelését kezdjük meg, ingyenes műszaki állapotfelmérést végzünk, amelyet a tulajdonosok számára elérhetővé teszünk. Ez a felmérés magában foglalja az épület műszaki vizsgálatát (szemrevételezés útján), valamint a sürgősen elvégzendő felújítások megszervezését. Az így elkészített anyag szolgál a felújítási terv alapjaként. A már meglévő szerződéseket átnézzük, és szükség esetén javaslatot teszünk azok módosítására vagy frissítésére.

Ügyfélfogadási rend:

Irodánk ügyfélfogadási ideje a következőképpen alakul: kedden és csütörtökön 9 és 16 óra között, szerdán 9 és 17 óra között várjuk ügyfeleinket. Nyári időszakban a keddi és csütörtöki ügyfélfogadás 9 és 14 óra közötti időszakra korlátozódik, míg szerdán változatlanul 9 és 17 óra között állunk rendelkezésre.

Hétfőn és pénteken kizárólag műszaki kérdésekben fordulhatnak hozzánk a nap 24 órájában elérhető műszaki ügyeletünkön keresztül.



Amennyiben személyes ügyintézésre van szükség – például könyvelési, FMH/behajtási, vagy tulajdonosi kintlévőséggel kapcsolatos ügyekben –, kérjük, előzetesen egyeztessen időpontot.

Irodánkban hat munkatárs dolgozik: ketten közös képviseleti feladatokat látnak el, ketten adminisztrációs és diszpécseri tevékenységet folytatnak, továbbá egy adatrögzítő és egy műszaki kolléga várja ügyfeleinket.

Pénzügyi fegyelem:

Különös figyelmet fordítunk a tartozások kezelésére. A könyvelési rendszer minden hónap zárását követően, a 7-10. munkanap között e-mailben értesíti a tulajdonosokat az aktuális egyenlegükről. Ha valaki három hónapig nem fizeti a közös költséget, a közös képviseletünk hivatalos felszólítást küld az érintett tulajdonosnak. Ezt követően a tartozás jogi útra kerül, ahol további intézkedéseket teszünk. A számvizsgáló bizottság tagjai folyamatosan tájékoztatást kapnak a kintlévőségek kezeléséről.

Tapasztalataink alapján az ügyvédi felszólítást követően sok tulajdonos gyorsan rendezi tartozását. Ha azonban a tartozás továbbra is fennáll, a jogi képviselő kezdeményezi a Fizetési Meghagyás kibocsátását a Közjegyzői Kamaránál, majd szükség esetén a végrehajtási eljárást.

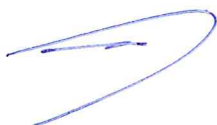
Káresemények kezelése és hibajavítás:

Munkaidőben kollégáink fogadják a telefonhívásokat, és azonnal továbbítják a műszaki bejelentéseket az illetékes szakembereinknek. Arra törekszünk, hogy a bejelentővel legkésőbb egy órán belül kapcsolatba lépjen a szakiparos kolléga. A biztosítási ügyek és javítási munkák nyomon követése szintén a munkatársaink feladata, folyamatosan figyelemmel követik a kárrendezéssel kapcsolatos folyamatot. Minden műszaki bejelentést elektronikus úton rögzítünk, beleértve a bejelentő nevét, elérhetőségeit és a probléma részleteit. Ezt követően kollégáink írásos formában tájékoztatják a szakiparos kollégát, aki értesíti a tulajdonost a várható érkezési időpontról.

Az ügyintézés során nyilvántartjuk az ügymenetet, bejelentjük a kárt a biztosítónak, és elindítjuk a javítási / helyreállítási munkálatokat. A számlákat befogadjuk és továbbítjuk a biztosítóhoz, majd ellenőrizzük, hogy a kártérítési összeg megérkezik-e a társasház számlájára. A tulajdonosoknak mindössze annyi a teendőjük, hogy bejelentsek a káresetet, a további ügyintézés már a mi dolgunk. A károsultaknak csak a helyreállítás időpontját és a biztosítóval való szemle időpontját kell egyeztetniük.

Kapcsolattartás:

A társasház jellegzetességei és a tulajdonosok elvárásai alapján szoros együttműködést ápolunk a számvizsgáló bizottsággal, az egyeztetett módon (például személyesen az irodánkban, telefonos konferencián, vagy különféle online platformokon, mint a Skype, Messenger, Viber stb.) Amint a jogi szabályozás lehetővé teszi az online közgyűlések szervezését, ezt a lehetőséget is felkínáljuk a jelenleg is használt rendszereink ezt a lehetőséget is tudják biztosítani. A bizottságot folyamatosan tájékoztatjuk e-mailben a ház ügyeiről. A számvizsgáló bizottság tagjai egyedi hozzáféréssel bármikor letölthetik vagy megtekinthetik a havi pénzügyi jelentéseket és tulajdonosi egyenlegeket. Teljes hozzáférést biztosítunk számukra a könyvelési rendszerhez. A tervezett karbantartási munkálatokhoz három árajánlatot kérünk



be, amelyeket a bizottság rendelkezésére bocsátunk egyeztetés céljából, kivéve, ha azonnali beavatkozást igénylő vészhelyzetről van szó.

Pénzügyek kezelése:

A társasházak pénzkezelését, önálló banki aláírási joggal végezzük. Nem vállaljuk a társasházak kezelését kettős aláírási rendszerben. A számvizsgáló bizottság betekintési jogot kérhet a banki felülethez, így bármikor nyomon követhetik a napi pénzmozgásokat. A bizottság a társasházi törvény szerint ellenőrizheti a társasház pénzügyeit, akár a képviselő irodájában személyesen, a banki felületen, vagy a könyvelési rendszer naplófőkönyvén keresztül.

Könyvelés:

Szakszerű könyvelési szolgáltatásainkat a Multiház nevű online szoftverrel végezzük, amelyet kifejezetten társasházak pénzügyi adminisztrációjára fejlesztettek ki. Online banki platformon keresztül bonyolítjuk az összes pénzügyi tranzakciót, ami folyamatosan friss információt biztosít a társasház üzemeltetési és lekötött pénzállományáról. A tulajdonosok folyószámla-kivonatait azonnal továbbítani tudjuk e-mailben, közvetlenül a könyvelési rendszerünkből.

Évente, az elszámoló közgyűlést megelőzően, független könyvvizsgáló vizsgálja át a társasház pénzügyi dokumentumait, és az eredményről részletes írásos jelentést készít a tulajdonosok számára. A Multiház felületén a tulajdonosok egy egyszeri e-mail alapú regisztráció után követhetik nyomon saját folyószámláikat. Ezen túlmenően a www.kozosugyek.hu faliújság funkció lehetővé teszi, hogy a lakók értesüljenek a közösségi ügyekről, és szükség szerint egymással is kommunikáljanak, mindezt az adatvédelmi előírásoknak megfelelően.

Pályázati lehetőségek figyelése és díjazási struktúra:

Folyamatosan szemmel tartjuk a kerületi, fővárosi, valamint egyéb társasházi pályázatokat. Az ilyen lehetőségekről időben értesítjük a számvizsgáló bizottság tagjait és a tulajdonosokat. A társasházakat érintő pályázatok elkészítését és benyújtását költségmentesen végezzük, ezért nem számítunk fel külön díjat. A nagyobb felújítások (jellemzően pályázati támogatásból+hitelből+önerőből megvalósult) irányítását napi kapcsolattartással a beruházás teljes bruttó költségének bruttó 5%-áért vállaljuk, amit a munka végén az műszaki ellenőr által leigazolt átadás-átvételi és teljesítés igazolási jegyzőkönyv kiállítását követően számlázunk ki a társasház felé. Ettől eltérő megegyezés, létrejöhet a társasház és a közös képviselő között.

Felelősségbiztosítás:

Vállalatunk 15 millió forintig terjedő felelősségbiztosítással rendelkezik.

- VIII. kerület, Budapest, Leonardo da Vinci utca 7.

Bejárati kapu felújítása / cseréje:

- V. kerület, Budapest, Markó utca 7.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 15.
- XIII. kerület, Budapest, Visegrádi utca 53.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 17.
- VI. kerület, Budapest, Teréz körút 50.

Tetőfelújítás:

- II. kerület, Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 81.
- V. kerület, Budapest, Alkotmány utca 10.
- XIII. kerület, Budapest, Visegrádi utca 53.
- V. kerület, Budapest, Balaton utca 22-24. – Nagy Ignác utca 18.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 38.

Műemlékvédelmi belső felújítás:

- V. kerület, Budapest, Alkotmány utca 10.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 22.

Kazánház kialakítása és fűtési rendszer önállósítása:

- XIII. kerület, Budapest, Pannónia utca 25.

Kazánház felújítás és modernizálás:

- VII. kerület, Budapest, Rákóczi út 12.
- V. kerület, Budapest, Markó utca 7.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 22 és 38.
- V. kerület, Budapest, Balaton utca 23.

Külső homlokzat felújítása:

- VI. kerület, Budapest, Teréz körút 50.
- XIII. kerület, Budapest, Pannónia utca 25.
- V. kerület, Budapest, Alkotmány utca 31.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 15.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 22.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 17.
- V. kerület, Budapest, József Attila utca 18. (Sas utcai oldal)
- V. kerület, Budapest, Alkotmány utca 10.
- IX. kerület, Budapest, Lónyay utca 42/a.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 38.

Függőfolyosó felújítás:

- V. kerület, Budapest, Szent István körút 17.
- XIII. kerület, Budapest, Pannónia utca 50.
- XIII. kerület, Budapest, Hegedűs Gyula utca 36.
- VIII. kerület, Budapest, Kenyérmező utca 8.

Kémények átépítése és bélelése:

- XIII. kerület, Budapest, Visegrádi utca 53.
- V. kerület, Budapest, Alkotmány utca 31.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 17.

Takarítási és gondnoki szolgáltatások:

Ha a társasház saját alkalmazottal rendelkezik, például gondnokkal vagy takarítóval, cégünk intézi a havi bérszámfejtést és a kapcsolódó járulékok átutalását. Az éves adóbevallások elkészítését is vállaljuk. Abban az esetben, ha a társasház nem alkalmaz ilyen munkatársakat, de igény merülne fel rá, cégünk teljes körű szolgáltatást kínál ezen a területen is.

Műszaki ügyintézés:

70-80 fős szakipari háttérrel rendelkezünk, beleértve a kertész, takarító, gondnok, szakipari, statikus és építész kollégákat is. Rendszeres műszaki szemléket tartunk a társasházban, folyamatosan felügyeljük annak műszaki állapotát. Minden javítási munkát fotókkal és vagy videófelvétellel dokumentálunk. A munkálatok minőségét a képviselő munkalap alapján ellenőrzi és hitelesíti, de a munkalapot az érintett tulajdonosnak is alá kell írnia, ezzel igazolja a munkavégzés tényét. Ezeket az iratokat továbbítjuk a biztosítónak, és ezek képezik az alapját a későbbi kárrendezési folyamatoknak és kifizetéseknek.

Felújítások:

Felújítások terén széleskörű tapasztalattal rendelkezünk, különös tekintettel a tetőtér beépítésére (jogi és műszaki háttér), valamint a külső és belső homlokzatok megújítására, beleértve a műemlékvédelem alatt álló és jellegzetes épületeket is. Szolgáltatásaink közé tartozik kazánházak és fűtési rendszerek korszerűsítése, függőfolyosók cseréje, valamint gáz- és elektromos vezetékek felújítása. Ezen kívül végeztünk már pincei víznyomó- és lefolyóvezetékek korszerűsítését, udvarok és zöld kertek kialakítását, valamint liftfelújítást is.

Referenciáink:

Elektromos hálózat korszerűsítése:

Teljesen megújítottuk a gyengeáramú hálózatot, falba süllyesztett kivitelezéssel a következő helyszíneken:

- V. kerület, Budapest, Balaton utca 22-24. – Nagy Ignác utca 18.
- VI. kerület, Budapest, Dessewffy utca 4.
- V. kerület, Budapest, József Attila utca 18.
- XIII. kerület, Budapest, Szent István körút 26.
- VI. kerület, Budapest, Podmaniczky utca 17.

Tetőtér beépítés és teljes körű felújítás:

- V. kerület, Budapest, Markó utca 7.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 15.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 19. (Szakhatósági engedélyre vár)
- XIII. kerület, Budapest, Tar utca 2. (Kivitelezés folyamatban)

- Előkészítés alatt:

- II. kerület, Budapest, Kacsó utca 22.
- VI. kerület, Budapest, Dessewffy utca 4 és a 6.
- VIII. kerület, Budapest, Bródy Sándor utca 23/a.

- V. kerület, Budapest, József Attila utca 18.

Lépcsőház és aula festés:

- V. kerület, Budapest, Szent István körút 19.
- V. kerület, Budapest, Szent István körút 17.
- V. kerület, Budapest, Honvéd utca 38.
- V. kerület, Budapest, Garibaldi utca 1.
- VII. kerület, Budapest, Rákóczi út 12.

Lift felújítása:

- XIII. kerület, Budapest, Hegedűs Gyula utca 23.
- V. kerület, Budapest, Markó utca 7.
- XIII. kerület, Budapest, Hollán Ernő utca 27.
- VII. kerület, Budapest, Rákóczi út 14.

A felsorolt munkálatok előzetes egyeztetéssel megtekinthetők a társasházakban.

Nagy hangsúlyt helyezünk arra, hogy működésünk során teljes mértékben megfeleljünk a társasházi törvény előírásainak. Évente tartunk közgyűlést a beszámoló áttekintése érdekében, és gondoskodunk a határozatok végrehajtásáról. Kidolgozzuk a szükséges pénzügyi terveket, és a tulajdonosokkal elfogadtatjuk azokat a törvényes előírások szerint. A közgyűlésen hozott döntéseket jegyzőkönyvbe foglaljuk, és ezeket a tulajdonosoknak különböző formában juttatjuk el: írásban a postaládába, postai küldeményként azoknak, akik nem a társasházban élnek, valamint e-mailben.

Cégünk tapasztalattal rendelkezik az SZMSZ és Házirend kidolgozásában, ha a társasház még nem rendelkezik ilyen dokumentumokkal, vagy azok frissítésére van szükség. A szükséges papírokat alaposan előkészítjük és benyújtjuk a Földhivatalhoz.

A fent felsorolt tevékenységekre az alábbi árajánlatot kínáljuk: bruttó 60 000 forint / hónap

Budapest, 2025. szeptember 02.

Tisztelettel:

Halóka Csaba

Balog és Társa Szolgáltató Kft.

ügyvezető

+36-30-137-37-64

Balog és Társa Kft.
Honvéd u. 40. Fszl. 1.
Adószám: 13911766-2-41
Telefon: 785-94-25, 331-93-20, 302-80-84
E-mail: balogkft@balogkft.hu