



**Жилищно-управляющая и
сервисная компания ООО
«Марцанер Тор»
ул. Мэркише Аллея 210 А
12679 Берлин**



- **компания в цифрах и фактах**
- учреждение 1999 г.
- количество сотрудников 45 +
3 обучающиеся на профессию
управляющего
- годовой оборот 3,5 млн.
Евро
- директор Увэ Хесс



наше требование к себе

быть вашим партнёром по всем вопросам
недвижимости

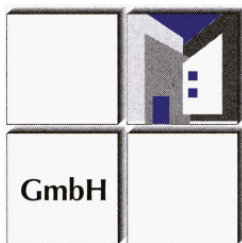
наша цель

обеспечение номинального уровня стоимости
недвижимости

повышение стоимости недвижимости

особая услуга

руководство муниципальными предприятиями
ЖКХ



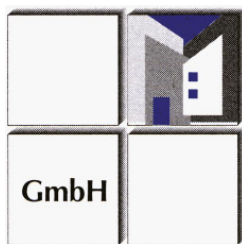
Hausverwaltungs-
und Service-Gesellschaft
"Marzahner Tor" mbH

УСЛУГИ

услуги управдома и др.

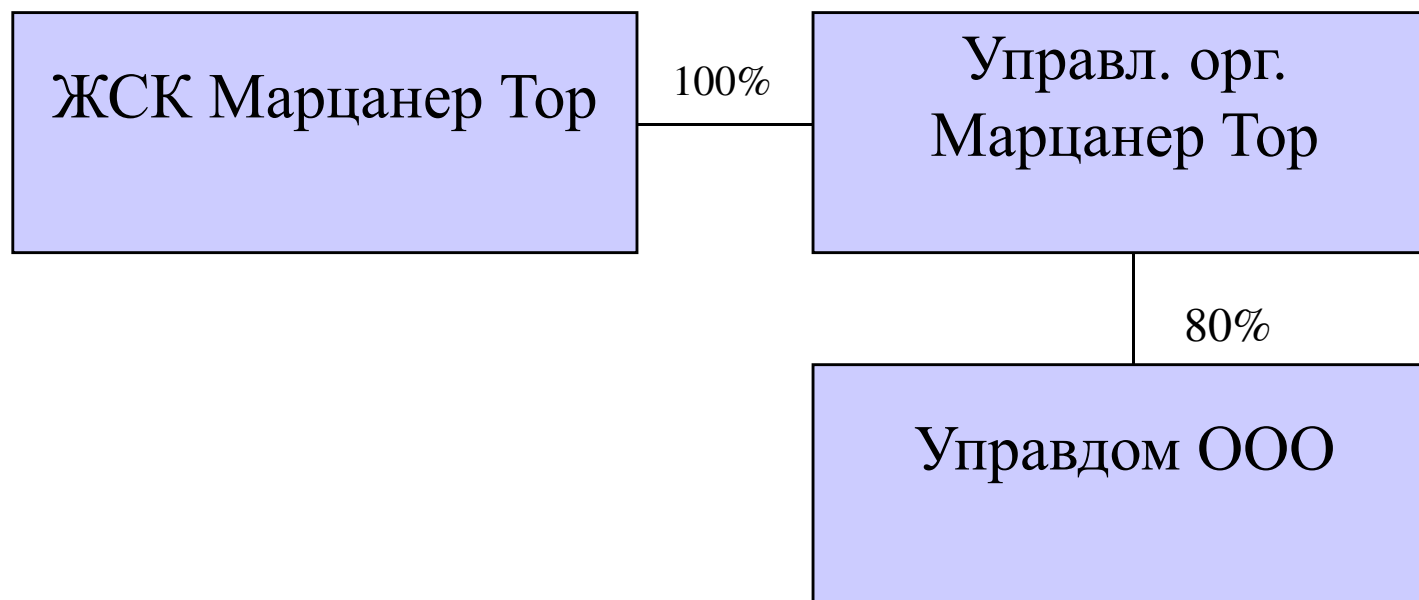
техническое управление и
технические оперативные услуги

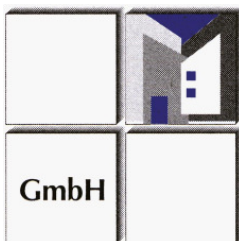
коммерческое управление



Hausverwaltungs-
und Service-Gesellschaft
"Marzahner Tor" mbH

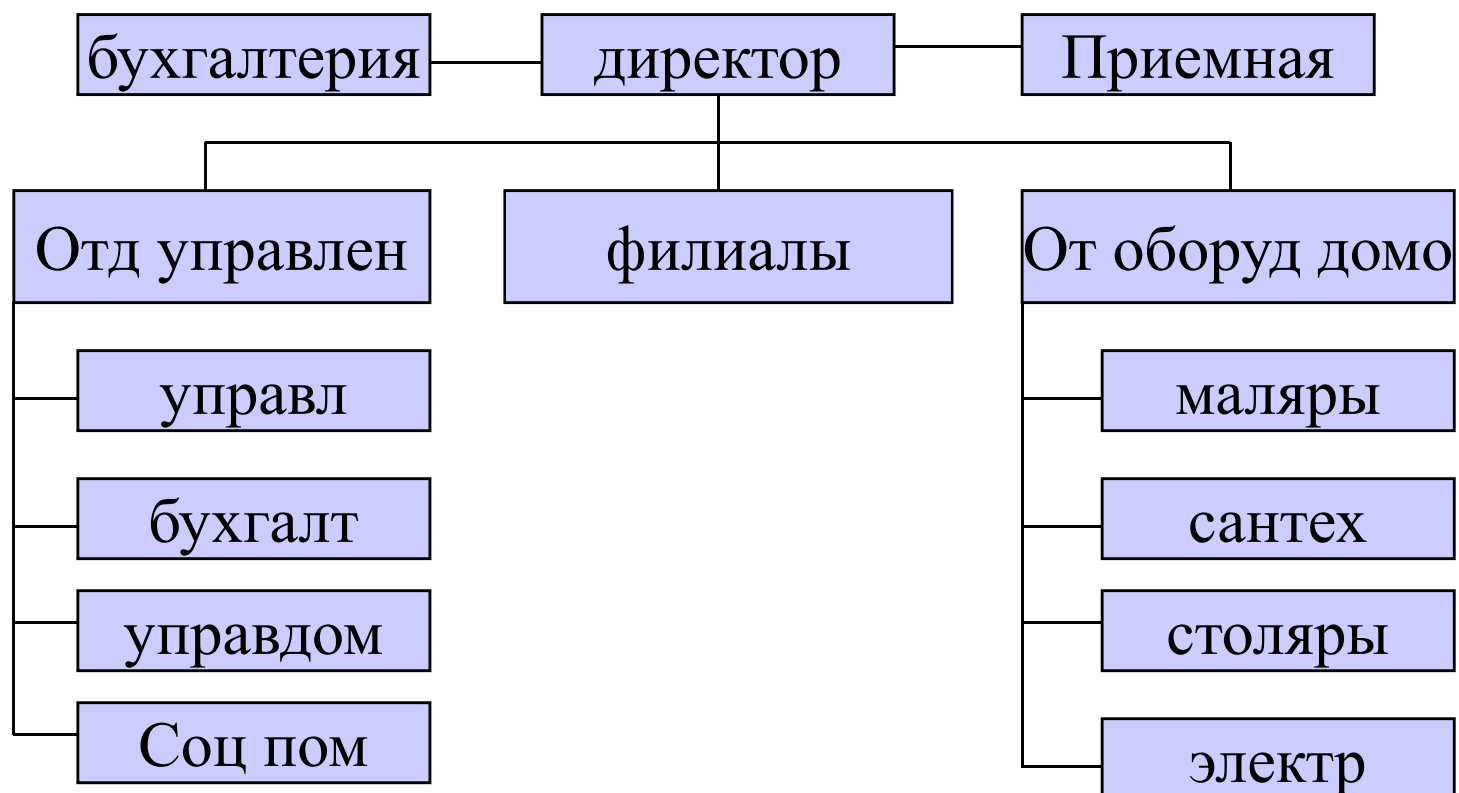
Структура компании

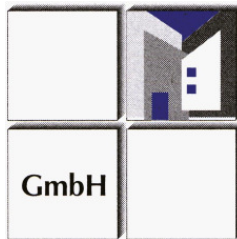




Hausverwaltungs-
und Service-Gesellschaft
"Marzahner Tor" mbH

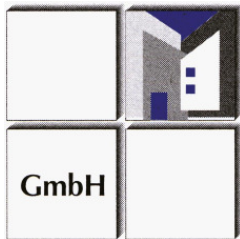
Структура HVSG





Предмет деятельности

- регулирован в учредительном договоре
- управление собственным и арендованным жильём
- периодический контроль технического оборудования, ремонт, текущий ремонт общего имущества
- техническое обслуживание
- покупка, продажа, возведение и сдача в аренду недвижимостей
- другие услуги, соответствующие назначению
- учреждение филиалов, участие в других компаниях, их приобретение



Hausverwaltungs-
und Service-Gesellschaft
"Marzahner Tor" mbH

Поле деятельности

- управление жилищной собственностью
- управление индивидуальной собственностью
- управление жильём, сдаваемым в аренду
- управление помещениями, используемых в нежилых целях
- оперативное руководство жилищными компаниями



Базисные знания для управления общим имуществом

- коммерчески-экономические знания
- знания инженерно-технического оборудования и строительной части конструкции здания
- правовые знания
- знания налогового права



Особый опыт

- ведение разговоров
- ведение переговоров
- решение конфликтов

Особые способности

- Умение добиваться осуществления поставленной задачи
- коммуникабельность
- Интерес к новым тенденциям развития



Структуры собственников

- собственники, проживающие в своих квартирах
- компании «инвестор-застройщик»
- вкладчики капитала
- Назначенное в судебном порядке
принудительное управление собственностью
жилья



Заключение контрактов с управляющей компанией

- В СВЯЗИ С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ/ОСНОВАНИЕМ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
- решением товарищества собственников жилья
- решением суда
- передоверием



Задачи управляющего/управляющей компании в соответствии с § 27 немецкого Закона о собственности жилья

- проведение текущего ремонта и капитального ремонта
- принятие неотложных мер в аварийных случаях
- принятие и применение отчислений на содержание жилья и взносов на погашение кредитной задолженности и процентов
- поручительство и принятие платежи и услуг
- управление денежными средствами
- информации о судебных спорах
- делать заявления в соответствии с § 27 немецкого Закона о собственности жилья



Дополнительное регулирование задач управляющего/управляющей компании

- **декларация о разделении/правила совместной эксплуатации совместным домовладением**
- **контракты с собственниками жилых помещений**
- **решения товарищества собственников жилья**
- **судебные решения**
- **договор с управляющим**



Каталог услуг

А Основные услуги

- 1. Коммерческое управление
- разработка хозяйственного плана
- разработка годового отчёта
- состояние счётов банка
- управление денежными средствами и инвестиции
- ведение бухгалтерской отчетности
- контроль счётов и платёжного оборота
- контроль и проведение системы напоминаний о выполнении обязательств
- заключение, осуществление и расторжение контрактов



2. Техническое управление

- осмотр объектов
- выдача заказов
- приёмка работ
- заявление о недостатках
- выполнение гарантийных требований согласно контракту
- постоянный контроль инженерного оборудования и строительной части конструкции дома
- требования на возмещения застрахованного ущерба



3. Общее управление

- подготовка и проведение общих собраний собственников
- реализация принятых решений
- ведение архива решений
- составление протоколов собраний
- обеспечение соблюдения правил совместной жизни в доме
- проведение заседаний совета собственников
- общение с собственниками, ведомствами, учреждениями, поставщиками услуг
- информация о судебных спорах, подготовка материалов для адвокатов



Каталог услуг

Б Особые услуги

- комплексное проектирование и контроль за проведением строительных мероприятий от имени и за счёт собственников
- проведение активных и пассивных судебных дел
- предоставление согласия управляющего в случае продажи квартир
- разработка счетов расходов на тепло и воду
- проведение дальнейших общих собраний собственников
- возбуждение и сопровождение судебных разбирательств по обеспечению доказательств
- консультации по вопросам энергосбережения и выдача энергетических паспортов
- управление индивидуальной собственностью – помещений сдаваемых в наём



- проведение тендеров
- заявки о внесении записи в поземельную книгу
- расчёт инвестиций и механизмов финансирования
- расчёт специальных отчислений
- представление товарищества собственников жилья при проведении активных и пассивных судебных дел
- разработка среднесрочного и долгосрочного планов текущего ремонта



Отчисление на текущий ремонт

- - целью является обеспечение номинальной стоимости недвижимости
- - об объёме отчисления на текущий ремонт принимает решение совместное
- домовладение/общее собрание товарищества собственников жилья
- - управляющий вносит предложение или это уже зафиксировано в декларации о разделении
- Варианты расчёта
- планирование на несколько лет с учётом потребности текущего ремонта отдельных строительных элементов
- эмпирическая формула: 0,8 – 1 % покупной цены в момент завершения строительства
- формула экспертов строительства издержки производства на м² * 1,5
80 лет



Спасибо за внимание!