

LEISTUNGSVERZEICHNIS

Liegenschaft Mustergasse 1, 5020 Salzburg

1. Abhaltung einer Hausversammlung bei Bedarf, bei der alle anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen (Vorausschau lt. Wohnungseigentumsgesetz) besprochen werden können, mindestens jedoch 2-jährlich lt. WEG 2002. Bei dieser Gelegenheit kann auch die Beibehaltung, Erhöhung oder Senkung des Instandhaltungsfondsbeitrages beschlossen werden. Bei der Hausversammlung wird von der Hausgemeinschaft auch die vom Verwalter vorgelegte Kalkulation über die zu erwartenden Kosten des Folgejahres diskutiert und genehmigt; Konstituierung und Beschlussfassung betreffend Hausvertrauenspersonen (sofern noch keiner besteht).
2. Kalkulation der jährlichen Betriebs-, Heiz- und Verwaltungskosten sowie Erarbeitung eines Vorschlages zur evtl. Veränderung des Instandhaltungsfondsbeitrages (Finanzierungspläne für Instandhaltungsmaßnahmen)
3. Überwachung der Zahlungseingänge, Mahnung und ggf. Beauftragung eines Anwaltes zur Eintreibung von Rückständen (nach vorheriger Information der übrigen Hausgemeinschaft). Als Mahnspesen werden bei der 1. Mahnung € 4,-, bei der 2. Mahnung € 6,- und bei der 3. Mahnung € 7,- verrechnet. Weiters die Veranlassung und Evidenzhaltung der Eintragung eines allfällig erforderlichen Vorzugspfandrechtes bei längeren Zahlungsrückständen.
4. Erstellung der Betriebskostenabrechnung in übersichtlicher Form gemäß den Bestimmungen des Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetzes, des Heizkostenabrechnungsgesetzes sowie der ÖNORMEN 4000 und 5390. Diese Abrechnung beinhaltet in der Regel auch die Instandhaltungsfondsabrechnung (Rücklagenabrechnung), die Waschküchenfondsabrechnung, die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Verwaltungskosten.
5. Führung eines eigenen Girokontos (Treuhandkonto) für jede Hausgemeinschaft, Verwaltung der Festgeldkonten für die Rücklagen.
6. Vertretung der Hausgemeinschaft gegenüber Gemeinden, Behörden, Gerichten, Finanzämtern, Versicherungen etc. - wenn erforderlich unter Beiziehung eines berufsmäßigen Parteienvertreters (Anwalt, Steuerberater etc.) - sowie die Wahrnehmung der Dienstgeberverpflichtungen hinsichtlich der Hausbesorger oder Reinigungskräfte.
7. Abschluss von Mietverträgen für evtl. vermietbare allgemeine Teile der Liegenschaft, von Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Hausbetreuungsfirmen oder Reinigungskräften, Abschluss von Wartungs- oder Serviceverträgen für technische Einrichtungen wie Heizung, Lift, Belüftungsanlagen, Kläranlagen, autom. Garagentoren etc., Abschluss von Versicherungsverträgen für die ordnungsgemäße Versicherung der Liegenschaft.
8. Regelmäßige Begehung der Liegenschaft (auf Wunsch in Beisein der Haussprecher) zur Feststellung von evtl. erforderlichen Reparaturen, Veranlassung von Erhaltungsmaßnahmen (ohne Ausschreibung) Kontrolle derselben, Kontrolle der Hausbesorgerarbeiten bzw. der Hausreinigung, Abwicklung von Versicherungsschäden.
9. Obsorge für die Einhaltung der Hausordnung, Ausstellung von Einheitswertbescheiden und die Abwicklung des üblichen Schriftverkehrs für die o.a. Punkte.
0. Für alle darüber hinausgehenden bzw. hier nicht genannten Inanspruchnahmen der Verwaltung (außerordentliche Verwaltung gemäß Wohnungseigentumsgesetz) bzw. Sonderleistungen (wie etwa die Abwicklung von Großreparaturen die einer Ausschreibung bedürfen, die Durchführung von Bauleitungsarbeiten, die Ausstellung von Finanzamtsbestätigungen bei Darlehenszahlungen, Herstellung von Kopien von Belegen und Plänen, Veranlassung und Evidenz von Mängelbehebungsarbeiten während der Gewährleistung und die dazugehörige Abwicklung und Mühewaltung mit einem allfälligem Bauträger und den Eigentümern oder Mietern, Durchführung von Versammlungen oder Teilnahme an Besprechungen die nicht mit der ordentlichen Verwaltung in Zusammenhang stehen, Beiziehung eines berufsmäßigen Parteienvertreters für Maßnahmen der ordentlichen u. außerordentlichen Verwaltung udgl.) werden nach Zeitaufwand verrechnet bzw. gelten die Bestimmungen der "Richtlinien für Immobilienverwalter" in der jeweils gültigen Fassung. Diese gelten respektive für die Kosten der Bauverwaltung und auch in Bezug auf die Honorarregelungen im Falle der Verwaltungskündigung.