

OFERTA
NA ZARZĄDZANIE

Leśnym Osiedlem w Wiśniówce k/Kielc



Kielce, luty 2016

Szanowni Państwo...

Firma NASZ DOM Obsługa Nieruchomości jest firmą wyspecjalizowaną w zakresie zarządzania nieruchomościami, prężnie działającą na kieleckim rynku od 2011 roku. Działalność Firmy skoncentrowana jest wyłącznie na zarządzaniu nieruchomościami, dzięki czemu dążymy do doskonałości w tej dziedzinie. Firma NASZ DOM zatrudnia wykształconą kadrę w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pasja, młodość, energia, doświadczenie i dążenie do celu to siła napędowa dynamicznego i prężnego rozwoju Firmy. Obecnie zarządzamy 30 Wspólnotami w Kielcach i okolicy, w tym 25 Wspólnot Mieszkaniowych, 4 Wspólnoty Użyteczności Publicznej (Przychodnie) oraz 1 nieruchomością komercyjną, jak również, administrujemy lokalami użytkowymi w centrum miasta Kielce.

Dobry zarządca, to dobry gospodarz domu - dlatego wierzymy, że potrzeby klienta należy stawiać na pierwszym miejscu. Naszym celem jest zapewnienie w sposób przyjazny i komfortowy możliwie najlepszej obsługi. W naszych staraniach łączymy fachową wiedzę, doświadczenie i nowoczesną obsługę - aby móc zagwarantować Państwu wysoki poziom usług.

Zapewniamy profesjonalną obsługę nieruchomości, uprzejmość, pełne zrozumienie problemów i elastyczność w ich rozwiązywaniu. Świadczymy usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi w pełnym zakresie.

Wszystkie swoje obowiązki wykonujemy w oparciu o:

- *Ustawę „O gospodarce nieruchomościami” z dnia 21.08.1997r.*

(Dz. U. Nr 115 poz. 741 z 29.09.1997r. Z późniejszymi zmianami)

- *Ustawę „O własności lokali” z dnia 24.06.1994r.*

(Dz. U. Nr 85 poz. 588 z 27.07.1994r. Z późniejszymi zmianami)

- *Ustawę „Prawo Budowlane” z dnia 07.07.1994r.*

(Dz. U. Nr 89 poz. 414 z dnia 25.08.1995r. Z późniejszymi zmianami)

- *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994r. W sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 10 z 08.02.1995r. Poz. 46 z późniejszymi zmianami).*

- *Zasady kodeksu etyki zawodowej zarządców nieruchomości*

Naszym priorytetem jest dążenie do minimalizacji kosztów utrzymania nieruchomości, nie zapominając jednocześnie o działaniach mających na celu zwiększanie jej wartości, maksymalizując efekt poprzez wkład i zaangażowanie w pracę własną.

Atutem naszej firmy jest:

- *Posiadanie niezbędnych kwalifikacji oraz licencji Zarządcy nadanych przez Ministra Infrastruktury.*
- *Zarządzanie ograniczoną liczbą nieruchomości, na rzecz większej rzetelności i sprawności w zarządzaniu.*
- *Bezpośredni nadzór właściciela firmy nad zarządzanymi nieruchomościami.*
- *Posiadanie polisy odpowiedzialności cywilnej dla Zarządców Nieruchomości*
- *Działalność firmy opiera się na zarządzaniu nieruchomościami, tak więc nie obciążamy naszych usługodawców dodatkowymi opłatami jak i fakturami,*
- *Właściciel firmy jest kieleckim przedsiębiorcą odprowadzającym podatki do Miasta Kielce.*

Co Nas wyróżnia...

- *Kompleksowa obsługa w siedzibie przy ul. Piekoszowskiej 32 B. Pracujemy pięć dni w tygodniu – w poniedziałki stały dyżur w godzinach 8.00-18.00, w pozostałe dni w godzinach 8.00-16.00*
- *Skracając czas obsługi, a także unikając konieczności odwiedzenia biura Zarządcy, dla chętnych Właścicieli prowadzimy korespondencję drogą elektroniczną.*
- *Szanując czas prywatny właścicieli lokali, zebrania Wspólnot organizowane są w godzinach popołudniowych (od godz. 16.00), bądź w sobotę.*
- *Dostarczanie co najmniej na 7 dni przed Zebraniem Wspólnoty zawiadomienia do każdego właściciela wraz ze sprawozdaniem, treścią uchwał i proponowanym planem remontów w celu możliwości wcześniejszego zapoznania się.*
- *Dostępność pracowników firmy pod numerem stacjonarnym firmy, a także*

komórkowymi.

- *Możliwość wglądu do dokumentacji Wspólnoty przez każdego właściciela ,oraz do dokumentacji mieszkania przez osoby uprawnione (właściciela – pełnomocnika danego lokalu)*
- *Prowadzimy księgowość Wspólnoty zgodnie z ustawą o rachunkowości. Księgowość prowadzona jest w systemie komputerowym, zapewniającym aktualność i przejrzystość zapisów.*
- *Przygotowujemy sprawozdania kwartalne na wniosek Zarządu Wspólnoty.*
- *Wydajemy zaświadczenia na życzenie właściciela dot. lokalu.*
- ***Bezpłatnie odczytujemy, rozliczamy i plombujemy** wodomierze indywidualne,*
- *Kontrolujemy stany zużycia na głównych licznikach tj. energii, wody.*
- ***Bezpłatnie rozliczamy** zaliczki na eksploatacje, media tj. części wspólnych budynku jak i lokali indywidualnych, oraz fundusz remontowy.*
- *Załatwiamy wszelkie sprawy formalne związane z inwestycjami remontowymi zaplanowanymi na nieruchomości – m.in. pozwolenia na budowę, zgłoszenia.*
- *Zapewniamy kompleksową obsługę techniczno - administracyjnej oraz księgowej Wspólnoty w ramach wynagrodzenia.*
- *Szybko reagujemy na wszelkiego rodzaju zgłoszenia awarii.*
- *Sporządzamy niezbędne protokoły zniszczenia mienia w wyniku awarii do towarzystw ubezpieczeniowych dot. polis indywidualnych jak i polisy budynku*
- *Reprezentujemy Wspólnoty na zewnątrz tj. w Urzędach i instytucjach*
- *Kontrolujemy stan czystości na budynku*
- *Współpracujemy ze służbami bezpieczeństwa tj. Policja i Straż Miejska*
- *Składamy zawiadomienia w imieniu Wspólnoty do organów ścigania w przypadku dewastacji części wspólnych budynku.*

- *Wpłaty za mieszkanie dokonywane są bezpośrednio na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej. Właścicielem rachunku bankowego jest Wspólnota, a nie Zarządca!*
- *Możliwość dostępu internetowego biernego dla Zarządu Wspólnoty do rachunku bankowego. Zarządca posiada dostęp „czynny” celem dokonywania płatności*

Działamy na korzyść Wspólnoty i jej właścicieli

W ramach świadczonych usług przez naszą firmę przedstawiamy Państwu szczegółowy zakres czynności zarządzania nieruchomością:

Obsługa eksploatacyjno-techniczna:

- *Prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali i ich użytkowników wraz z weryfikacją stanu prawnego.*
- *Bieżąca obsługa eksploatacyjna nieruchomości w tym wszelkie kontakty z kontrahentami ze szczególnym uwzględnieniem:*
 - ✓ *zapewnienia dostaw mediów, usług komunalnych na poziomie zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości*
 - ✓ *kontroli nad utrzymaniem należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali*
 - ✓ *kontroli nad utrzymaniem należytego porządku i czystości na terenie nieruchomości*
 - ✓ *kontroli nad usługami związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości*
- *Bieżąca obsługa zebrań obejmująca przygotowanie i zwołanie zebrań.*
- *Uczestnictwo w zwyczajnych i nadzwyczajnych zebraniach Zarządu Wspólnoty*
- *Wydawanie stosownych zaświadczeń i dokumentów dla właścicieli lokali, wymaganych przez urzędy i inne instytucje.*
- *Zawiadamianie właścicieli lokali Wspólnoty (dokonywane w formie pisemnej), o zmianie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną*

- *Sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości w tym dokumentacji technicznej, finansowej i eksploatacyjnej.*
- *Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji związanej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,*
- *Dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych*
- *Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania budynku i lokali oraz instalacji wspólnych i infrastruktury technicznej zarządzanej nieruchomości.*
- *Przestrzeganie warunków bezpieczeństwa na terenie nieruchomości.*
- *Współpraca ze służbami bezpieczeństwa tj. Policja, Straż Miejska*
- *Nadzór nad realizacją zawartych umów w zakresie bieżącej konserwacji i napraw w częściach wspólnych nieruchomości, oraz urządzeń technicznych.*
- *Zlecanie usuwania awarii w trybie natychmiastowym, oraz jej skutków na nieruchomości wspólnej.*
- *Bieżący nadzór nad kontrahentami świadczącymi usługi w zakresie obsługi technicznej. Zarządca zleca prace tylko osobom z odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi.*
- *Wyszukiwanie usługodawców i oferentów niezbędnych do przeprowadzenia remontów i prac modernizacyjnych. Negocjowanie cen.*

Obsługa finansowo-księgowa:

- *Prowadzenie ewidencji księgowej z zastosowaniem specjalistycznego oprogramowania komputerowego.*
- *Rozliczanie zobowiązań poszczególnych Właścicieli lokali (w zał. zawiadomienie o wysokości opłat, kartoteka księgowa właściciela, rozliczenie wody i ścieków, rozliczenie zaliczki)*
- *Rozliczanie pożytków Wspólnoty z nieruchomości wspólnej.*
- *Windykacja zobowiązań właścicieli lokali, przygotowanie kompletów dokumentów*

związanych z dochodzeniem należności na drodze sądowej

- *Prowadzenie sprawozdawczości finansowej (w zał. sprawozdanie finansowe) i podatkowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.*
- *Przygotowanie projektów planów gospodarczych (rzeczowo-finansowych)*
- *Sporządzanie rocznych/ kwartalnych (na wniosek ZWM) sprawozdań finansowych i podatkowych.*
- *Gromadzenie i archiwizacja dokumentów w sposób uniemożliwiający dostęp osób niepowołanych.*

Stawka za czynności przedstawione w powyższej ofercie wynosi 0,55 zł/m² powierzchni użytkowej za zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi

BUDYNEK	KW	POW. m²	ILOŚĆ LOKALI	KWOTA
106	KI1L/00151545/2	583,06	11	320,68zł
107	KI1L/00151544/5	681,31	11	374,72zł
108	KI1L/00151543/8	583,71	11	321,04zł
109	KI1L/00151542/1	584,31	11	321,37zł
110	KI1L/00148425/1	653,50	12	359,43zł

oraz 5 zł od każdego lokalu (56szt.) za administrowanie terenem zewnętrznym.

Po zapoznaniu się ze specyfiką Państwa Osiedla, wizją lokalną, oraz rozeznaniem stanu prawnego pozyskaliśmy dla Państwa ofertę na wykonywanie usługi sprzątnia wewnątrz i na zewnątrz nieruchomości. W załączeniu oferta, zawierająca zakresy czynności, które nie obejmują utrzymania terenu rekreacyjnego/placu zabaw z uwagi na fakt, iż stanowi on wyłączną własność Fundacji Pomost. Według naszej oceny, sytuacja prawna wymusza zastosowanie innego podziału kosztów niż Ustawowy tj. partycypowanie nie tylko przez współwłaścicieli, ale także przez użytkowników infrastruktury osiedlowej. Proponujemy następujące rozwiązanie: podział na

nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych - współwłaściciele terenów zielonych i infrastruktury drogowej, a także użytkowników nie będących współwłaścicielami gruntów – zabudowa szeregowa, w proporcji 80% dla współwłaścicieli, 20% pozostali użytkownicy.

Utrzymując dotychczasowy podział kosztów na lokal, a nie na współwłaściciela koszt kształtuje się następująco:

Sprzątanie na zewnątrz 2853,30zł

80% - 2282,64zł : 56 (lokali) = 40,76zł

20% - 570,66zł : 13 (zabudowa szeregowa) = 43,90zł

W momencie zakończenia trwającej inwestycji i powstania kolejnej Wspólnoty koszty sprzątania terenu zewnętrznego ulegną zmniejszeniu w przeliczeniu na ilość lokali – użytkowników.

Jako prężnie działający Zarządca mamy wynegocjowane korzystne ceny min. usług pogotowia technicznego, przeglądów wymaganych Prawem Budowlanym, oraz prowadzenia rachunków bankowych dla zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych.

Aby móc przedstawić Państwu wszystkie nasze zalety, jak również razem określić potrzeby Państwa nieruchomości, a także szczegóły współpracy prosimy o kontakt.

Prowadząc firmę pod własnym nazwiskiem daję własną wizytówkę, swój czas i potencjał do zarządzania Państwa nieruchomością.

Licząc na współpracę

Z poważaniem

Anna Kołodziejczyk-Miernik