

Propozycja współpracy



Profesjonalne Zarządzanie Nieruchomościami

Oferta dotyczy kompleksowych usług w zakresie
zarządzania wspólnotą mieszkaniową
i administrowania nieruchomością

Kim jesteśmy?

Rzetelną firmą, która od kilkunastu lat specjalizuje się w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych. Skupienie się wyłącznie na nieruchomościach Wspólnotowych pozwoliło nam wypracować najskuteczniejsze i najbardziej opłacalne rozwiązania w tej dziedzinie. Naszym klientom zapewniamy maksimum korzyści, co bezpośrednio wynika z podejścia do zarządzania i administrowania. Koncentrujemy się bowiem na określonej, stosunkowo niewielkiej liczbie nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych. Dzięki temu jesteśmy w stanie każdemu z naszych klientów zapewnić indywidualną opiekę na najwyższym poziomie. Bez pośredników i tym samym bez generowania dodatkowych wydatków. Po prostu gwarantujemy poczucie bezpieczeństwa.

Dlaczego my?

Znamy potrzeby Wspólnot Mieszkaniowych i wiemy, że od właściwego zarządzania nieruchomością zależy w dużej mierze jakość życia jej mieszkańców. Działamy w zgodzie z wymaganiami i oczekiwaniami Wspólnoty przy jednoczesnym zachowaniu możliwie najniższych kosztów eksploatacji nieruchomości.

- **Posiadamy licencje zarządcy nieruchomości;**
- **Mamy duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, wsparte wyższym wykształceniem technicznym,**
- **Dysponujemy rzetelnymi podwykonawcami, którzy specjalizują się w obsłudze Wspólnot Mieszkaniowych.**

Naszym klientom gwarantujemy:

- *indywidualną i bezpośrednią opiekę* – dla nas liczy się jakość usług, a nie liczba Wspólnot Mieszkaniowych, które obsługujemy, dzięki czemu możemy poświęcić każdej Wspólnocie Mieszkaniowej znacznie więcej czasu i uwagi,
- *pełną dyspozycyjność* – 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, 365 dni w roku, można do nas dzwonić z każdym problemem i o każdej porze,
- *szybką reakcję* – zapewniamy bezpośredni i szybki kontakt z nami i specjalistami, szczególnie w nagłych sytuacjach;
- *wygodę i oszczędności* – korzystamy z dedykowanego Wspólnotom Mieszkaniowym programu do obsługi finansowo-księgowej, co nie tylko jest wygodne i oszczędza czas, ale również – pieniądze.

Co proponujemy?

Przejmujemy na siebie wszystkie obowiązki związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomości wspólnej.. To oznacza, że w Twoim imieniu m.in.:

- wynegocjujemy najkorzystniejsze stawki usług i warunki z dostawcami mediów,

- ubezpieczymy nieruchomość i zadbamy o jej bieżącą konserwację,
- ustalimy wysokość zaliczki na pokrycie zarządzania nieruchomością wspólną,
- pomożemy w zorganizowaniu i tworzeniu nowych Wspólnot Mieszkaniowych,
- zadbamy o obsługę księgową, prawną i bankową,
- zapewnimy regularne przeglądy techniczne budynku i bezpieczną ochronę,
- zagwarantujemy utrzymanie budynku w należytej czystości.

Nasze działania obejmują wspieranie zarządu w podejmowaniu decyzji oraz wszystkich czynności, które zapewnią prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości. Dla dobra Wspólnoty Mieszkaniowej.

Szczegóły oferty

Proponujemy rozszerzony pakiet usług z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej, który obejmuje:

- pomoc w zorganizowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- księgowość i ewidencja pozaksięgowa,
- utrzymanie czystości,
- bieżącą konserwację,
- obsługę bankową,
- przeglądy techniczne,
- wywóz nieczystości stałych i gabarytów,
- organizowanie obsługi prawnej,
- windykację należności,
- ochronę.

Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową i pomoc w jej zorganizowaniu

Gwarantujemy pełne wsparcie przy organizowaniu Wspólnoty Mieszkaniowej:

- przygotowujemy procedury przejęcia protokolarnie całej dokumentacji od dotychczasowego zarządcy;
- sporządzamy konieczne zawiadomienia i projekty uchwał;
- dokonujemy analizy dokumentacji księgowej i kont bankowych, aby Zarząd Wspólnoty miał pewność, że wszystko zostało prawidłowo rozliczone;
- pomagamy poprowadzić pierwsze Zebranie Ogółu Właścicieli Lokali (wybór zarządu wspólnoty zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali).
- sporządzamy raport ze stanu technicznego nieruchomości.

Pomożemy również w następujących kwestiach:

- uzyskanie numeru statystycznego REGON;
- założenie rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej;

- zgłoszenie do właściwego urzędu skarbowego (nadanie NIP);
- przystąpienie lub rezygnacja z podatku od towarów i usług VAT;
- składanie do urzędu skarbowego sprawozdań rocznych;
- określenie szczegółowych granic nieruchomości wspólnej (ważne z punktu widzenia ponoszonych kosztów – z funduszu wspólnoty lub przez właścicieli lokali);
- wybór sposobu prowadzenia rachunkowości Wspólnoty Mieszkaniowej (zasady rozliczania);
- ustalanie wysokości zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.

Ponadto:

- prowadzimy i aktualizujemy wykaz lokali i właścicieli lokali;
- negocjujemy i podpisujemy umowy z dostawcami mediów oraz firmami świadczącymi inne usługi;
- prowadzimy ksiązkę obiektu budowlanego;
- reprezentujemy Wspólnotę na zewnątrz przed osobami fizycznymi i prawnymi, urzędami państwowymi, organami administracji samorządowej, itp.;
- obliczamy koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości (zgodnie z uchwałą właścicieli lokali);
- udzielamy właścicielom lokali informacji na temat zarządzania nieruchomością wspólną oraz dotyczących stanu rozliczeń konkretnych lokali;
- sporządzamy sprawozdania finansowe oraz opisy działalności merytorycznej za ostatni rok, w terminie do końca marca następnego roku (tego typu sprawozdania są podstawą do udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium przez Zebranie Właścicieli Lokali Wspólnoty Mieszkaniowej);
- zwołujemy zebrania oraz powiadamiamy właścicieli lokali o treści uchwał zarządu.

Księgowość i ewidencja pozaksięgową

Obsługę finansowo-księgową nieruchomości prowadzimy, wykorzystując dedykowany wspólnotom mieszkaniowym program komputerowy Weles 3 (www.e-adm.pl), co jest dużym ułatwieniem dla obu stron. W ramach usług księgowych zapewniamy:

- rozliczanie poniesionych nakładów i kosztów związanych z nieruchomością wspólną pomiędzy wszystkich właścicieli lokali (proporcjonalnie do ich udziałów);
- prowadzenie ewidencji kosztów zarządzania nieruchomością;
- odpowiednią opiekę nad dokumentami (przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie).

Utrzymanie czystości

Gwarantujemy wybór sprawdzonej firmy sprzątającej – dobra jakość usług w stosunku do ceny. Zajmujemy się również:

- częstą kontrolą firmy sprzątającej pod względem rzetelnego wykonywania obowiązków; szczególnie nacisk kładziemy na jakość maszyn (kosiarki, maszyny czyszczące, itp.) oraz rodzaj substancji chemicznych używanych do czyszczenia pomieszczeń i urządzeń budynku;

- regularną kontrolą stanu nawierzchni chodników w miesiącach zimowych (usuwanie śniegu, posypywanie piaskiem i skuwanie lodu);
- rozliczeniami z ZUS-em i urzędem skarbowym, w przypadku gdy Wspólnota zatrudnia osoby sprzątające;
- sprawami związanymi z problemem zanieczyszczeń i szkód związanych z wyprowadzaniem zwierząt.

Bieżąca konserwacja

- Prowadzimy bieżącą ewidencję zgłoszeń konserwacyjnych i terminów ich realizacji;
- Usuwamy awarie i ich skutki;
- Nadzorujemy remonty bieżące;
- Wybieramy firmę konserwującą urządzenia dźwigowe (windy, podnośniki) po przeprowadzeniu postępowania ofertowego i akceptacji Zarządu.

Obsługa bankowa

Wiele banków przewidziało dla Wspólnot Mieszkaniowych specjalną ofertę, która ma ułatwić efektywne zarządzanie zgromadzonymi środkami pieniężnymi. Dzięki temu można łatwiej i wygodniej zarządzać środkami bieżącymi czy lokować je np. z przeznaczeniem na fundusz remontowy. Pomagamy otworzyć rachunek bankowy Wspólnoty; zajmujemy się wszelkimi formalnościami z tym związanymi oraz rozliczeniami dokonywanymi poprzez rachunek bankowy.

Przeglądy techniczne

- Zlecamy i nadzorujemy roczne i pięcioletnie kontrole budynku oraz instalacji w nim się znajdujących;
- Przygotowujemy plany remontowe;
- Sporządzamy wstępne kosztorysy remontów;
- Wybieramy wykonawców robót budowlanych do akceptacji przez Zarząd i nadzorujemy ich pracę;
- Na bieżąco informujemy Zarząd Wspólnoty o stanie technicznym nieruchomości i stopniu zaawansowania przeprowadzanych prac remontowych.

Obsługa prawna

Wybieramy odpowiednią kancelarię prawną do akceptacji Zarządu i zlecamy jej realizację wszystkich czynności niezbędnych dla właściwego funkcjonowania nieruchomości, m.in.:

- przygotowywanie opinii prawnych;
- prowadzenie spraw o złożonym charakterze prawnym;
- prowadzenie spraw przed sądem na mocy pełnomocnictwa Wspólnoty.

Windykacja należności

Prowadzimy czynności związane z windykacją należności od zadłużonych lokatorów:

- naliczanie odsetek za zwłokę w przypadku opóźnionych wpłat w wysokości ustalonej uchwałą wspólnoty;
- dyscyplinowanie dłużników przy pomocy pism i upomnień;
- dochodzenie na drodze sądowej należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością i funduszu remontowego.

Ochrona

Jeżeli jest taka potrzeba zajmujemy się wyborem najwłaściwszej w przypadku danej nieruchomości agencji ochrony oraz zlecamy zadania m.in. takie, jak: montaż instalacji alarmowej i monitorującej. Dbamy o to, aby usługi świadczone przez firmę ochroniarską były na wysokim poziomie i przede wszystkim – odpowiadały oczekiwaniom lokatorów.

Cena naszych usług

Zakres cen bezpośrednio zależy od wielkości nieruchomości, jej cech indywidualnych oraz wymagań właścicieli. Usługę administrowania nieruchomością i zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową oferujemy od 0,59 do 1,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i przynależnej. Cena uzależniona jest od wielkości nieruchomości i dodatkowych żądań Wspólnoty.. Cena zawiera koszty ponoszone przez naszą firmę oraz obsługę księgową. Koszty związane z usługami świadczonymi przez podwykonawców (np. przeglądy okresowe, obsługa prawna, itp.) naliczamy oddzielnie przy udziale Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Kontakt

Chętnie przygotujemy indywidualną ofertę na miarę Państwa potrzeb i oczekiwań.
Po prostu prosimy o kontakt:

Marek Nowacki – właściciel

TRASA Zarządzanie Nieruchomościami

Ul. Górczewska 4, 01-180 Warszawa

Tel.: 22 / 632 14 12, 501 376 896

Mail: trasa@trasa.net.pl