



# OFERTA

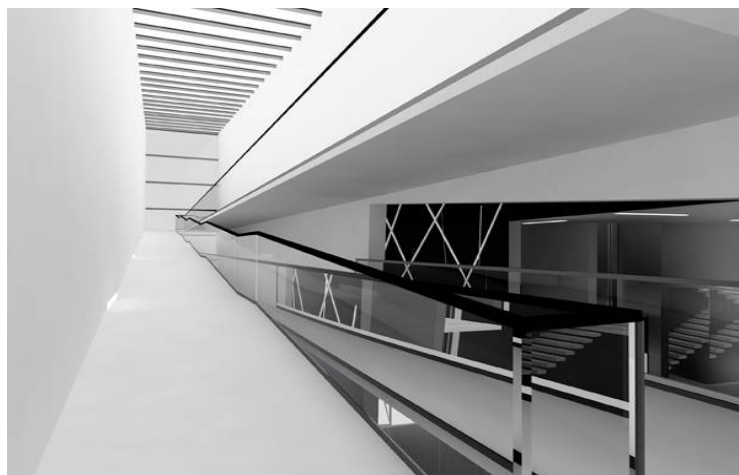
## ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

---

Oferujemy pełną gamę usług z zakresu zarządzania i administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi, świadczonych rzetelnie i sprawnie według najlepszych i nowoczesnych standardów.

### ZAKRES ŚWIADCZONYCH USŁUG:

- Zarządzanie
- Administrowanie
- Obsługa księgową (rozliczanie)
- Obsługa prawna
- Windykacja należności
- Obsługa techniczna
- Utrzymanie czystości
- Ochrona
- Kompleksowa obsługa remontów (planowanie, realizacja, nadzór zapewnienie źródeł finansowania,)



**GWARANTUJEMY SKUTECZNOŚĆ W ZAKRESIE POPRAWY STANU NIERUCHOMOŚCI I OBNIŻANIA KOSZTÓW, CO WPŁYNIE NA WYSOKOŚĆ OPŁAT PONOSZONYCH PRZEZ WŁAŚCICIELI.**

---

**KONTAKT: tel. 501 709 710**  
**42 661 2001**  
e-mail: [biuro@administrowanie.pl](mailto:biuro@administrowanie.pl)

[www.administrowanie.pl](http://www.administrowanie.pl)  
**E & M Spółka z o.o. 93-228 Łódź, ul. Wedmanowej 12**



## ZAKRES OFEROWANYCH USŁUG

### PRZEJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

Wykonywanie wszystkich czynności koniecznych do przejęcia świadczenia usług od dotychczasowego zarządcy lub dewelopera, a w szczególności:

- opracowanie protokołu przejęcia nieruchomości, zawierającego charakterystykę nieruchomości i inne niezbędne informacje o nieruchomości;
- przejęcie od dotychczasowego zarządcy (dewelopera) dokumentacji technicznej, formalno-prawnej i finansowej właścicieli i ocena stanu jej kompletności;
- weryfikacja stanu prawnego i faktycznego nieruchomości;

### OBSŁUGA ZARZĄDCZO-ADMINISTRACYJNA

- prowadzenie i aktualizacja spisu lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej użytkowników miejsc parkingowych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej;
- prowadzenie i aktualizacja przekazanej przez Wspólnotę dokumentacji użytkowej;
- pomoc w zawarciu umowy rachunku bankowego na rzecz Wspólnoty;
- przechowywanie oraz zabezpieczenie dokumentacji użytkowej.
- opracowywanie i przekazanie w formie pisemnej: projektu planu remontów, rocznego planu gospodarczego Wspólnoty, rocznego sprawozdania Zarządcy, rocznego sprawozdania finansowego;
- pomoc w organizowaniu przetargów na roboty i usługi budowlane oraz doradztwo przy wyborze oferty ze szczególnym uwzględnieniem ceny, jakości, gwarancji, odroczonej płatności;
- pomoc w zawieraniu na rzecz Wspólnoty umów na dostawy usług i mediów, w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, wywozu nieczystości oraz kontrola wykonywania tych umów;
- pomoc w zawieraniu bądź kontynuacji umowy ubezpieczenia nieruchomości wspólnej na rzecz Wspólnoty;
- zabezpieczenie awarii technicznych;
- pośrednie usuwanie awarii technicznych oraz ich skutków, powstałych w obrębie nieruchomości wspólnej;
- przygotowywanie projektów Uchwał Wspólnoty wraz z listami do głosowania;
- organizowanie zebrań Właścicieli lokali;
- indywidualne zbieranie głosów oraz zawiadamianie o treści Uchwał podjętych tą metodą, na zasadach określonych w art.23 ustawy o własności lokali;
- zawiadamianie Właścicieli lokali, dokonywane w formie pisemnej, o zmianie wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną w związku ze zmianą cen za świadczenie usług wchodzących w ich skład;
- współpraca przy podejmowaniu przez Zarząd Wspólnoty istotnych decyzji dotyczących sprawowania funkcji Zarządu Wspólnoty;
- **inne czynności zlecone przez Wspólnotę w ramach "indywidualnych uzgodnień".**



## OBSŁUGA PRAWNA

- reprezentowanie Wspólnoty w postępowaniach administracyjnych przed Urzędami Skarbowymi, Zakładem Ubezpieczeń Społecznych oraz innymi Urzędami administracji państwowej w ramach udzielonych pełnomocnictw;
- reprezentowanie Wspólnoty w sporach dotyczących zapłaty w postępowaniu przed sądownym w ramach udzielonych pełnomocnictw;
- udzielanie bieżących porad związanych z funkcjonowaniem Wspólnoty w zakresie prawa o własności lokali, prawa o gospodarce nieruchomościami, prawa cywilnego, prawa administracyjnego oraz innych przepisów prawa polskiego, a wynikających z wykonywania obowiązków Zarządcy nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- doradztwo i współpraca ze Wspólnotą w zakresie postępowań egzekucyjnych dotyczących windykacji należności przysługujących Wspólnotcie;
- doradztwo w zakresie przygotowywania umów zawieranych przez Wspólnotę;
- **inne czynności zlecone przez Wspólnotę w ramach "indywidualnych uzgodnień".**

## OBSŁUGA FINANSOWO-KSIĘGOWA

- sprawowanie pieczy nad księgowością Wspólnoty w sposób umożliwiający Zarządowi rozliczenie się z Zarządu nieruchomością wspólną;
- prowadzenie ewidencji pozaksięgowej, w sposób przewidziany uchwałą Wspólnoty oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- wykonywanie naliczeń wynikających z planów gospodarczych Wspólnoty i zakupów mediów przez Wspólnotę
- prowadzenia analitycznych rozliczeń finansowych z Właścicielami lokali z tytułu wpłat na poczet kosztów Zarządu nieruchomością wspólną;
- rozliczanie Właścicieli ze zużycia mediów przypadających na ich lokale;
- przygotowanie i dostarczenie poszczególnym Właścicielom lokali książeczek opłat;
- nadzór nad terminowością wnoszenia opłat za lokal oraz monitowanie Właścicieli lokali w przedmiocie zwłoki z ich zapłatą;
- przygotowywanie i przesyłanie do Urzędu Skarbowego deklaracji podatkowych każdorazowo, gdy obowiązujące przepisy prawa nakładają na Wspólnotę taki obowiązek;
- obsługa rachunków bankowych Wspólnoty;
- prowadzenie i rozliczanie kasy Wspólnoty;
- doradztwo w zakresie dostępu do źródeł finansowania remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej oraz przygotowywanie koniecznej dokumentacji w celu pozyskania potrzebnych środków finansowych, w sytuacji kiedy Wspólnota podejmie decyzję o zewnętrznym finansowaniu realizowanych przedsięwzięć.



## OBSŁUGA TECHNICZNA

- **przeglądy okresowe** obejmujące sprawdzenie stanu szyb w oknach piwnicznych i na klatkach, drzwi, studzienek rewizyjnych wraz z przyłączami, stanu zabezpieczenia przed przemarzaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, oświetlenia wejść, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych;
- **kontrola okresowa** obejmująca sprawdzenie stanu technicznego zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających nieczystości stałe i płynne z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku;
- pośrednie zapewnienie okresowych **kontroli instalacji gazowej** obejmujące: przeglądy piwnic, sprawdzanie dostępu do zaworów i kurków wraz z ich szczelnością, sprawdzanie stężenia gazu w piwnicach, sprawdzanie stężenia gazu we wnękach gazomierzowych, sprawdzanie szczelności połączeń i stanu gazomierza, sprawdzanie stanu aparatów gazowych w lokalach mieszkalnych i prawidłowości ich działania oraz przebiegu procesu spalania gazu, sprawdzanie stanu przewodów spalinowych oraz wentylacyjnych;
- pośrednie zapewnienie okresowych **kontroli przewodów wentylacyjnych**, dymowych oraz spalinowych, sprawdzenie przewodów kominowych, ciśnienia, sprawdzenie uszkodzeń przewodu kominowego na całej długości, włazów, drabin, drzwiczek kominowych, ław kominiarskich oraz ich bieżące naprawy;
- pośrednie zapewnienie okresowych **kontroli instalacji piorunochronnej**, obejmujące oględziny części naziemnej, sprawdzanie ciągłości połączeń części naziemnej, pomiary rezystancji uziemienia oraz ich bieżących napraw;
- pośrednie zapewnienie okresowych **kontroli i pomiarów instalacji elektrycznych**, w szczególności stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, łącznie z lokalami mieszkalnymi;
- pośrednie **przeglądy instalacji centralnego ogrzewania** przed sezonem grzewczym, w szczególności sprawdzanie stanu izolacji, szczelności instalacji, połączeń, odbiorników, stanu technicznego węzłów cieplnych, sprawdzanie stanu urządzeń pomiarowych;
- pośrednie zapewnienie okresowych **kontroli urządzeń dźwigowych**, obejmujące sprawdzenie utrzymania zgodności z dokumentacją odbiorczą oraz stanu technicznego, ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich zabezpieczeń zapewniających prawidłowe użytkowanie.
- zapewnienie pośredniego **wykonywania napraw głównych bądź napraw bieżących**;
- asystę osoby z odpowiednimi kwalifikacjami, jako **wsparcie merytoryczne**, podczas odbioru robót remontowych;



## **UTRZYMANIE CZYSTOŚCI**

- utrzymanie w porządku i czystości budynku oraz terenu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odśnieżanie i usuwanie liści za pośrednictwem wyspecjalizowanych firm lub/i osób (dozorców);
- kontrola utrzymania czystości i porządku;
- inne czynności obejmujące tą problematykę, w tym m.in. utrzymanie zieleni położonej na terenie nieruchomości wspólnej - sianie lub zasadzanie roślinności, podlewanie i koszenie trawników, przerzedzanie drzew i krzewów, pielęgnacja klombów i kwietników, w tym ich nawożenie - przez wynajęte wyspecjalizowane firmy.

## **OCHRONA**

- umożliwienie zainstalowania na terenie nieruchomości wspólnej profesjonalnych systemów monitorujących bez konieczności finansowania inwestycji ze środków Wspólnoty, opłacanych w formie niskich miesięcznych rat.

Do obsługi Wspólnot Mieszkaniowych używamy w pełni profesjonalnego i nowoczesnego programu komputerowego ZUI Mieszkańców, który umożliwia całodobowy dostęp przez Internet (*e-kartoteka*) do pełnej i na bieżąco aktualizowanej informacji:

- o indywidualnych kontaktach rozliczeniowych - dla każdego z Właścicieli;
- o kontaktach rozliczeniowych wszystkich Właścicieli - dla członków Zarządu Wspólnoty.

Wersja demo e-kartoteki na stronie <http://www.e-kartoteka.pl/>

**Proponowany powyżej zakres oferowanych usług może zostać odpowiednio zmodyfikowany stosownie do potrzeb Klienta, stanu technicznego nieruchomości oraz innych ważnych okoliczności i podlega potwierdzeniu w umowie o administrowanie, zawieranej pomiędzy stronami.**

**WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA ZA ŚWIADCZONE USŁUGI JEST KAŻDORAZOWO USTALANA INDYWIDUALNIE STOSOWNIE DO POTRZEB I SPECYFIKI DANEJ WSPÓLNOTY Z UWZGLĘDNIENIEM WSZYSTKICH ISTOTNYCH OKOLICZNOŚCI.**