

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES USŁUG

ZAKRES OFEROWANYCH USŁUG:

1. ADMINISTRACJA

- 1.1. Przejęcie dokumentacji od dotychczasowego zarządcy nieruchomości - analiza zawartości.
- 1.2. Analiza zawartych przez Wspólnotę Mieszkaniową umów.
 - 1.2.1. Negocjacja zakresu oraz cen.
- 1.3. Prowadzenie bieżącej ewidencji lokali oraz ich właścicieli.
- 1.4. Zwoływanie oraz przygotowywanie zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej oraz pełnej dokumentacji niezbędnej do ich przeprowadzenia.
- 1.5. Przygotowywanie planu ekonomicznego - gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 1.6. Zbieranie ofert oraz prowadzenie negocjacji finansowych z firmami trzecimi.
- 1.7. Nadzór nad firmami wykonującymi zlecenia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, np.:
 - 1.7.1. Firmą sprzątającą.
 - 1.7.2. Firmą ogrodniczą.
 - 1.7.3. Serwisami poszczególnych branż.
- 1.8. Reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przed jej członkami, podmiotami zewnętrznymi oraz instytucjami publicznymi takimi jak: Urząd Skarbowy, Urząd Dozoru Technicznego itp. na podstawie udzielonych pełnomocnictw.
- 1.9. Korespondencja z członkami Wspólnoty, podmiotami trzecimi oraz instytucjami publicznymi w zakresie udzielonych pełnomocnictw.
- 1.10. Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego oraz wymaganej przepisami dokumentacji technicznej.
- 1.11. Elektroniczna archiwizacja dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej - umów, uchwał, korespondencji (od chwili obsługi nieruchomości)
- 1.12. Korespondencja e-mailowa z członkami Wspólnoty, podmiotami trzecimi oraz instytucjami publicznymi przy pomocy dedykowanej skrzynki pocztowej.
- 1.13. Organizacja spotkań z członkami Wspólnoty Mieszkaniowej na terenie nieruchomości.
- 1.14. Sporządzanie okresowych raportów dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zawierających informacje o przeprowadzonych kontrolach stanu technicznego, usterkach oraz innych ważnych z punktu widzenia Wspólnoty wydarzeniach.
- 1.15. Okresowa organizacja roboczego spotkania z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, przygotowywanie agendy na spotkanie, na których ustalane są działania oraz priorytety zarządcy na nadchodzące tygodnie.
- 1.16. Kontakt z zarządcą w godzinach 8:00 - 20:00, a w sytuacjach awaryjnych 24h na dobę.

2. KSIĘGOWOŚĆ

- 2.1. Prowadzenie księgowości Wspólnoty Mieszkaniowej przy pomocy nowoczesnej platformy internetowej eMieszkaniec (www.emieszkaniec.pl) w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz czytelny dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - 2.1.1. Możliwość podglądu salda przez właściciela lokalu 24h na dobę.
 - 2.1.2. Stały dostęp do danych rejestrowych wspólnoty.
 - 2.1.3. Stały dostęp do ewidencji członków wspólnoty, udziałów w części wspólnej oraz powierzchni nieruchomości.
 - 2.1.4. W zakresie oferty trzy niezależne (z osobnymi loginami oraz hasłami) konta dla członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 2.2. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych.
- 2.3. Naliczanie zaliczek oraz rozliczanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
- 2.4. Rozliczanie mediów.
- 2.5. Windykacja opłat należnych od właścicieli lokali.
- 2.6. Obsługa - naliczanie i rozliczanie - pożytków na podstawie zawartych przez Wspólnotę Mieszkaniową umów najmu i/lub dzierżawy.

- 2.7. Prowadzenie indywidualnych kont rozliczeń na linii właściciel - Wspólnota Mieszkaniowa.
- 2.8. Przygotowywanie przelewów w formie elektronicznej do podpisu przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

3. OBSŁUGA PRAWNA

- 3.1. Konsultacje prawne w zakresie Ustawy o Własności Lokali, Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami oraz Kodeksu Cywilnego.
- 3.2. Przekazywanie dokumentacji oraz monitorowanie spraw Sądowych prowadzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową.
- 3.3. Oferta nie obejmuje prowadzenia procesów sądowych z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej.

4. OBSŁUGA TECHNICZNA

- 4.1. Organizacja oraz nadzór nad przeprowadzanymi kontrolami technicznymi nieruchomości, przeglądami okresowymi nieruchomości oraz urządzeń.
- 4.2. Konsultacje ze specjalistami z poszczególnych branż:
 - 4.2.1. Ogólnobudowlanej.
 - 4.2.2. Elektrycznej.
 - 4.2.3. Sanitarnej.
- 4.3. Cotygodniowy nadzór technika.
 - Zakres czynności technika na nieruchomości:
 - 4.3.1. Przegląd i bieżąca naprawa instalacji elektrycznej polegająca na bieżących kontrolach oraz usuwaniu powstałych usterek (wymiana zużytych źródeł światła i zniszczonych lamp oświetleniowych z wyłączeniem przechowywania i utylizacji odpadów, przegląd stanu tablicy bezpiecznikowej, drobna naprawa sprzętu elektrycznego typu: wentylatory, elektrozamki itp.).
 - 4.3.2. Przegląd i bieżąca naprawa instalacji wodnej (części wspólne np.: wymiana zaworów do średnicy 1 cala, bez konieczności spawania oraz lutowania i zgrzewania zaworów na śrubunkach).
 - 4.3.3. Przegląd i bieżąca naprawa instalacji kanalizacyjnej (wymiana rur do trzech metrów bieżących na częściach wspólnych).
 - 4.3.4. Przegląd i bieżąca naprawa instalacji centralnego ogrzewania (części wspólne).
 - 4.3.5. Wykonywanie drobnych prac ogólnobudowlanych (np.: uzupełnianie tynkiem gipsowym ubytków powstałych w skutek eksploatacji obiektu, podklejanie wykładzin, uzupełnianie wykruszonych fug w posadzkach i ścianach, podklejanie płytek ceramicznych, wykonywanie drobnych prac malarskich do 20 cm²).
 - 4.3.6. Wykonywanie drobnych prac stolarskich mających na celu uzupełnienie powstałych ubytków w stolarce (np. uszkodzenia drzwi komór śmietnika, uszkodzenia urządzeń na placu zabaw itp.).
 - 4.3.7. Wykonywanie drobnych prac ślusarskich (np. zlecenie dorabiania kluczy, wymiana zamków oraz klamek, naprawa bramek bez konieczności spawania).
 - 4.3.8. Przegląd i bieżąca naprawa stolarki drzwiowej i okiennej wszelkiego typu (np. regulacja drzwi lub okien na części wspólnej).
 - 4.3.9. W koniecznych przypadkach zgłaszanie awarii do uprawnionych i właściwych służb (WKO, PGNiG, Zakłady Energetyczne, Ciepłownie).
 - 4.3.10. Wykonywanie przeglądu nieruchomości mającego na celu aktywne zapobieganie możliwej degradacji urządzeń lub części wspólnych nieruchomości.

5. UBEZPIECZENIE WSPÓLNOTY

- 5.1. Współpracujemy z jednym z największych brokerów ubezpieczeniowych na terytorium Polski tj. AON POLSKA SP. Z O.O. Broker co roku przygotowuje dla Wspólnot Mieszkaniowych zestawienie ofert agencji ubezpieczeniowych, na podstawie którego Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje wyboru oferty.