



OFERTA NA ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ



- *Reprezentacja Wspólnoty*
- *Obsługa prawna*
- *Obsługa bankowo – księgowo*
- *Obsługa administracyjna*
- *Obsługa techniczna nieruchomości*



P.U.H. Emol sp. o.o.
Ul. Jaškowa Dolina 47/1 80-286 Gdańsk
tel./fax 058 341 35 50,
e-mail: biuro@emol.com.pl, puh.emol@wp.pl
www.emol.com.pl

EMOL Sp. z o.o. istnieje na gdańskim rynku nieruchomości od 1996r. Specjalizujemy się w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami. Nasza oferta skierowana jest przede wszystkim do **Właścicieli lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych**, którym oferujemy kompleksową obsługę ich nieruchomości.

Pełna oferta usług oferowanych przez naszą firmę obejmuje

- zarządzanie i administrację
- prowadzenie księgowości
- sprzątanie obiektów (klatek schodowych, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych)
- drobne usługi i prace konserwatorskie

Naszą misją jest zapewnienie naszym Klientom poczucia bezpieczeństwa oraz osiągnięcie satysfakcjonującego poziomu kosztów utrzymania nieruchomości poprzez dostarczanie im pakietu usług najwyższej klasy.

W tym celu zatrudniamy zespół wysoko wykwalifikowanych specjalistów – doświadczonych administratorów, licencjonowanych zarządców nieruchomości, księgowych, specjalistów obsługi technicznej - traktujących swą pracę z pasją i entuzjazmem. To dzięki nim nie będą się Państwo musieli martwić o żadne bieżące sprawy Wspólnoty. W Państwa imieniu zawrzemy umowy z dostawcami mediów, wynegocjujemy korzystne stawki usług, ubezpieczymy nieruchomość, ustalimy zaliczki na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną oraz zlecimy usuwanie awarii i dokonanie przeglądów technicznych budynku. Aby jak najlepiej odpowiedzieć na Państwa wymagania stale współpracujemy z kancelariami prawnymi, firmami ochroniarskimi i porządkowymi. W naszej pracy wykorzystujemy również nowoczesne oprogramowanie i niezawodne metody usprawniające obsługę nieruchomości, co sprawia, że współpraca z nami jest po prostu wygodna i bezpieczna!

Co nas wyróżnia?

- wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości
- znajomość potrzeb i wymagań naszych Klientów
- elastyczność i dostosowanie oferty do indywidualnych potrzeb
- fachowa i rzetelna obsługa
- racjonalne gospodarowanie funduszami zapewniające minimalizację kosztów utrzymania nieruchomości

- atrakcyjne ceny usług

OFERTA NA ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ

Wybór odpowiedniego zarządcy to najtrudniejsze z zadań stojących przed właścicielami nieruchomości i zarządami Wspólnot Mieszkaniowych. To od tej decyzji zależy, czy Wasze codzienne życie zdominuje troska o bieżące sprawy i finanse związane z funkcjonowaniem Waszych nieruchomości, czy też będziecie w nich po prostu mieszkać.

Niniejszym mamy przyjemność zaoferować Państwu nasze usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wyznaczony do opieki nad Państwa Wspólnotą Licencjonowany Zarządca nieruchomości zagwarantuje, że zarządzanie będzie wykonywane rzetelnie według najlepszych standardów zawodowych z należytą starannością, przy maksymalnym zaangażowaniu dla Państwa dobra. Będą mogli Państwo liczyć na fachowe poprowadzenie wszelkich spraw organizacyjnych, prawnych, księgowych i technicznych, a co za tym idzie – na poprawę jakości zamieszkiwania.

Oferujemy Państwu usługę zarządzania nieruchomością (pakiet podstawowy)

w cenie od 0,55 zł/m²

Proponowane formy współpracy

- powierzenie zarządu nieruchomością wspólną i zlecenie zarządzania
- zlecenie zarządzania

Podstawowy pakiet usług w ramach umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną

1 Reprezentacja wspólnoty

- reprezentacja wspólnoty na zewnątrz przed organami administracji państwowej i samorządowej;
- reprezentacja wspólnoty w stosunkach pomiędzy właścicielami (w cenie pakietu podstawowego proponujemy porady oraz usługi współpracujących z naszą firmą kancelarii prawnych).

2 Obsługa prawna

- reprezentacja wspólnoty w stosunkach wewnętrznych, porady prawne, przygotowanie pism, opinii, generowanie wezwań, pomoc i doradztwo w sporach z deweloperem, dostawcami usług itp. (Cena pakietu podstawowego nie obejmuje reprezentacji Wspólnoty w sporach toczących się przed sądami);
- opracowanie uchwał i innych aktów normatywnych wspólnoty (regulaminów, statutów).

3 Obsługa bankowo – księgową

- otwarcie rachunku bankowego wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek (wybór banku oraz typu rachunku, jak i metodologii prowadzenia rozliczeń zależy od decyzji Wspólnoty, przy czym współpracując ściśle z kilkoma bankami jesteśmy w stanie zaoferować korzystne ceny usług dla Wspólnot między innymi Banku Pocztowego i Kredyt Banku);
- prowadzenie wszystkich rozliczeń z dostawcami mediów;
- prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną (stałe monitorowanie i możliwość przekazywania na bieżąco informacji o stanie rozliczeń Wspólnoty jak i każdego indywidualnego właściciela lokalu);
- pobieranie od właścicieli opłat z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, funduszu remontowego i innych związanych z utrzymaniem nieruchomości (forma przekazywania płatności zależna od wyboru Wspólnoty) ;
- pobieranie i windykacja dochodów z pożytków;
- przygotowywanie projektów planu gospodarczego;
- sporządzanie sprawozdań finansowych Wspólnoty w okresach ustalonych z zarządem.

4 Obsługa administracyjna

- zawieranie, kontrolowanie jakości, zmiany i rozwiązywanie umów z dostawcami mediów: wody, ciepła, prądu, gazu oraz firmami wywożącymi śmieci;
- zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów ubezpieczenia budynku;
- negocjowanie korzystnych pakietów dodatkowych np. ubezpieczenia mieszkań;
- dbanie o utrzymanie porządku i czystości w budynku i w obrębie posesji;
- prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali, wielkości udziałów, weryfikowanie stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości wspólnej;
- przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej (w tym udzielanie Zarządowi Wspólnoty merytorycznej pomocy w organizowaniu i przeprowadzaniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów);
- prowadzenie korespondencji z właścicielami;
- dochodzenie w imieniu Wspólnoty od dewelopera, innych podmiotów bądź ich następców prawnych roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi i ogólnej odpowiedzialności kontraktowej związanych z obiektami budowlanymi na terenie nieruchomości wspólnej oraz świadczeniami zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie Wspólnoty, z wykluczeniem reprezentacji Wspólnoty w ramach postępowania sądowego;
- wyszukiwanie firm świadczących wszelkie usługi, organizacja przetargów i nadzór nad jakością ich wykonania;
- negocjowanie cen i warunków umów;
- nadzór nad prowadzeniem bieżącej konserwacji obiektu (w cenie pakietu cotygodniowy przegląd konserwacyjny przez przydzielonego do nieruchomości konserwatora, wszystkich uzgodnionych

ze Wspólnotą elementów części wspólnej jak drzwi, zamki, oświetlenie, urządzenia elektryczne, domofony, alarmy, bramy. Dokonywanie drobnych napraw z wyłączeniem kosztów wymiany ewentualnych uszkodzonych elementów. Gwarantujemy zapewnienie teletechnicznych środków łączności, dzięki którym możliwy jest stały kontakt z konserwatorem w wypadku konieczności dokonania natychmiastowych działań w sprawach nie cierpiących zwłoki);

- wyszukiwanie wykonawców przeprowadzających remonty, modernizacje w budynku;
- negocjacje z wykonawcami;
- analiza i zatwierdzanie kosztorysów;
- informowanie na bieżąco właścicieli lokali o wszelkich istotnych okolicznościach faktycznych i prawnych dotyczących nieruchomości wspólnej, działalności Zarządu Wspólnoty oraz czynnościach zarządzania w formie pisemnych ogłoszeń wywieszanych na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych;

5 Obsługa techniczna nieruchomości

- bieżący nadzór nad użytkowaniem obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) na terenie nieruchomości wspólnej w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywaniem w należyтым stanie technicznym i estetycznym celem niedopuszczenia do pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 Ustawy;
- prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- przeprowadzanie na koszt Wspólnoty okresowych kontroli obiektów budowlanych w zakresie przewidzianym w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane;
- udostępnianie przedstawicielom jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie dokumentacji technicznej budynków, a także protokołów z kontroli obiektów budowlanych oraz ocen i ekspertyz dotyczących ich stanu technicznego;
- przestrzeganie obowiązków przewidzianych w rozdziale 7 ustawy – Prawo budowlane na wypadek zaistnienia katastrofy budowlanej;
- zlecenie i kontrola bieżących napraw oraz kontrola nad usuwaniem awarii i ich skutków;
- przygotowywanie planów remontowych,
- nadzór nad pracą firm wykonujących remonty i modernizacje – odbiór tych prac;
- wyszukiwanie wykonawców robót budowlanych.

W PRZYPADKU DODATKOWYCH WYMAGAŃ I PREFERENCJI WSPÓLNOTY ISTNIEJE UWARUNKOWANA CENĄ MOŻLIWOŚĆ ROZSZERZENIA PAKIETU OBOWIĄZKÓW ZARZĄDCY

**OFERTA PROMOCYJNA
NA ZARZĄDZANIE HALĄ GARAŻOWĄ WSPÓLNOTY**

Niniejszym mamy przyjemność zaproponować Państwu ofertę promocyjną za usługę zarządzania halą garażową przez P.U.H. Emol Sp. z o.o.:

Cena za zarządzanie halą garażową stawka – 0,35 zł/ m²

Pragniemy zwrócić uwagę, że w związku z faktem zarządzania przez naszą firmę wieloma nowo powstałymi Wspólnotami, posiadamy duże doświadczenie w sprawnej i fachowej ocenie stanu prawnego i technicznego nieruchomości oraz w negocjowaniu, wymaganiu i skutecznym dochodzeniu roszczeń od deweloperów i podwykonawców z tytułu wszelkich rozbieżności i niezgodności w powyższych kwestiach.

Wyrażamy nadzieję, iż nasza oferta spotka się z zainteresowaniem z Państwa strony.

P.U.H. EMOL Sp. z o. o.

ul. Jaškowa Dolina 47/1, 80-286 Gdańsk

tel./fax: (+48 58) 341 50 35

e-mail: biuro@emol.com.pl, puh.emol@wp.pl

www.emol.com.pl