



OFERTA NA ZARZĄDZANIE DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK” w Poznaniu przedstawia ofertę na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Posiadamy profesjonalne kadry księgowo oraz zabezpieczenia technicznego, doświadczenie i umiejętności sprawnego oraz efektywnego administrowania nieruchomościami.

Dbamy o wysoką jakość oferowanych usług. Istotną wartością Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” jest jej stabilność i doświadczenie. Na rynku usług zarządczych pojawia się wiele firm, jednak nie są one w stanie zapewnić ciągłości oferowanych usług, niezależnie od koniunktury gospodarczej.

OBSŁUGA ORGANIZACYJNA

- rejestracja Wspólnoty, NIP, Regon,
- prowadzenie i aktualizacja wykazu lokali, właścicieli lokali,
- zawieranie umów z dostawcami mediów komunalnych, firmami sprzątającymi, konserwacyjnymi oraz ubezpieczeniowymi,
- doradztwo przy wyborze najatrakcyjniejszych cenowo i jakościowo ofert na rynku w zakresie usług (bankowych, ubezpieczeniowych itp.) i towarów (budowlanych, wykończenia itp.) wraz z negocjowaniem cen, rabatów
- określanie obowiązków firm sprzątających, konserwacyjnych, nadzór i kontrola wykonywania przez nich obowiązków,
- przygotowywanie i obsługa zebrań wspólnot mieszkaniowych,
- reprezentowanie właścicieli na zewnątrz w tym m.in. przed organami administracji państwowej, sądami,
- opracowywanie i opiniowanie treści umów z kontrahentami,
- opracowywanie treści uchwał i innych aktów prawnych wspólnot (statut, regulaminy).

OBSŁUGA ADMINISTRACYJNA

Zarządca prowadzi wykaz lokali, właścicieli lokali i najemców w lokalach niewyodrębnionych oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które obejmują:

1. wydawanie wszelkich zgód i zaświadczeń prawem przewidzianych a dotyczących:
 - zmiany sposobu ogrzewania (dotyczy budynków bez instalacji c.o.);
 - montażu instalacji internetowej w budynku;
 - czasowego zajęcia nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej oraz ingerencję w część wspólną nieruchomości w związku z przebudową lub budową sieci oraz przyłączy gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania,

2. utrzymanie w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości, chodnika przed nieruchomością i terenów przyległych do wspólnoty,
3. zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości,
4. zapewnienie usług kominiarskich, i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
5. ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości wspólnej,
6. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań ogółu właścicieli lokali.

Ponadto zarządca dokonuje również rozliczenia opłat za tzw. świadczenia obejmujące dostawy do lokali właścicieli tj. zimnej wody i odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci itp. Istnieje także możliwość gromadzenia środków na wyodrębnionym funduszu remontowym, z którego są pokrywane koszty remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji nieruchomości wspólnej.

Fundusz remontowy znajduje się w wyłącznej dyspozycji ogółu właścicieli lokali zgodnie z powyższą uchwałą.

W I kwartale każdego roku Zarządca przedstawia właścicielom sprawozdanie ze swej działalności za rok ubiegły.

DOZÓR TECHNICZNY

Zarządca posiada doświadczenie w przygotowaniu oraz prowadzeniu remontów budynków. Zatrudnia wykwalifikowaną kadrę techniczną posiadającą wymagane uprawnienia do prowadzenia robót remontowo-budowlanych w obiektach, również w budynkach będących pod ochroną konserwatorską.

1. prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
2. wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej,
3. usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej,
4. zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

Kadra techniczna Zarządcy w sposób profesjonalny doprowadza do przygotowania pełnej dokumentacji pozwalającej na przeprowadzenie remontu, tj.: wszczyna procedurę na wykonanie wymaganej dokumentacji technicznej, występuje do właściwych wydziału architektury z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na prowadzenie robót, wyłania wykonawcę, zawiera umowę, sprawuje nadzór oraz odbiera wykonane roboty remontowe. Zarządca zatrudnia inspektorów nadzoru z uprawnieniami do prowadzenia robót budowlanych, instalacyjnych, elektrycznych oraz inspektorów branży gazowej, c.o., i wod.-kan.

OBSŁUGA FINANSOWO – PRAWNA

Zarządca prowadzi księgi rachunkowe wspólnoty mieszkaniowej. W ramach prowadzonej ewidencji są rejestrowane wszystkie przychody i koszty zarządu nieruchomością wspólną, środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki:

1. prowadzenie ksiąg rachunkowych wspólnoty,

2. przygotowywanie projektu planu gospodarczo-finansowego i korekt tego planu w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego,
3. przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczo-finansowego, o którym mowa w pkt.13, w tym rozliczeń funduszu remontowego,
4. dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy z tym, że dla funduszu remontowego jest prowadzony odrębny rachunek lub wydzielone subkonto,
5. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego,
6. pobieranie należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,
7. wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali, którzy korzystają z dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej,
8. rozliczanie właścicieli z opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną następuje:
 - a. w ciągu roku - w formie miesięcznych zaliczek określonych uchwałą właścicieli lokali i świadczeń
 - b. po zakończonym roku kalendarzowym - w oparciu o rzeczywiste koszty utrzymania nieruchomości i świadczeń w formie wpłat uzupełniających,
9. windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

Księgi rachunkowe prowadzi się z wykorzystaniem programów czynszowo-księgowych stosując właściwe procedury określone w przyjętym do tego celu programie przetwarzania danych oraz środki chroniące przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub modyfikacją uprzednio dokonanych zapisów.

Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębny rachunek bankowy, poprzez który dokonuje się rozliczeń finansowych zarówno z właścicielami lokali jak i z innymi kontrahentami

Z wyrazami szacunku
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK”