

Warszawa 16 sierpnia 2017.

# Zarządzanie Nieruchomością

---

Wspólnoty Mieszkaniowej \_\_\_\_\_

OFERTA



Biuro Obsługi Nieruchomości

Bardzo dziękujemy za zainteresowanie i umożliwienie nam przedstawienia oferty zarządzania i administrowania firmy **ABON Sp. z o.o.**

Jesteśmy przekonani, że spełni ona Państwa oczekiwania i będziemy mieli możliwość przybliżenia jej szczegółów na spotkaniu w dogodnym dla Państwa miejscu i terminie.

## ◆ O NAS ◆

**ABON Sp. z o.o.** jest spółką, której doświadczenie w zarządzaniu, administrowaniu i obsłudze nieruchomości sięga roku 2004. Wtedy to rozpoczęliśmy zarządzanie pierwszym obiektem powierzonym nam przez Wspólnotę Mieszkaniową. Z nieskrywaną dumą i przyjemnością zajmujemy się tą nieruchomością do dziś.

Uważamy, że w zarządzaniu nieruchomościami najważniejsze są wiedza, pasja, zaangażowanie, doświadczenie i wzajemny szacunek. Przez lata działalności udało nam się wypracować model działania, w którym połączyliśmy wszystkie te cechy. Zbudowaliśmy firmę, której można zaufać.

Naszą kadre tworzą tylko doświadczeni administratorzy i licencjonowani zarządcy. Obsługę księgową prowadzi doświadczony zespół licencjonowanych Księgowych. Obecnie ten zespół składa się z 13 osób.

W ramach naszej współpracy oferujemy:

- ◆ Zarządzanie nieruchomościami
- ◆ Administrowanie nieruchomościami
- ◆ Wycenę nieruchomości
- ◆ Doradztwo inwestycyjne dotyczące nieruchomości
- ◆ Prowadzenie procesu inwestycyjnego

Na prośbę naszych klientów zadowolonych z dotychczasowej współpracy wzbogaciliśmy naszą ofertę o obsługę indywidualnych nieruchomości, Opiekuna lokalu oraz Zarządcy Sądowego. Więcej informacji o naszej działalności znajdziecie Państwo na stronie internetowej: [www.abon.com.pl](http://www.abon.com.pl)

Osobą odpowiedzialną za ofertę jest Pan Dariusz Szulim – Prezes Zarządu, tel. 509 176 540, e-mail: [dariusz.szulim@abon.com.pl](mailto:dariusz.szulim@abon.com.pl)

## ◆ ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE ◆

Jako profesjonalni i doświadczeni zarządcy nieruchomości w ramach usługi kompleksowego zarządzania nieruchomościami oferujemy obsługę administracyjną, księgową oraz techniczną. Naszą ofertę zawsze dostosowujemy do Państwa życzeń i potrzeb wynikających ze specyfiki nieruchomości.

### **W momencie podpisania umowy i przejęcia obowiązków zarządcy nieruchomości proponujemy:**

- ◆ Przejęcie dokumentacji technicznej i sprawdzenie jej kompletności
- ◆ Przygotowanie planu gospodarczego dla Wspólnoty
- ◆ Przygotowanie pierwszego zebrania, o ile jest konieczne
- ◆ Rejestracje w odpowiednich urzędach i uzyskanie numeru NIP, REGON dla Wspólnoty
- ◆ Założenie rachunku bankowego, o ile jest konieczne
- ◆ Założenie KOB
- ◆ Przygotowanie odpowiednich umów do obsługi nieruchomości

### **W ramach naszych obowiązków zarządzania/administrowania nieruchomością proponujemy:**

#### **A. Obsługa Administracyjna**

- ◆ Dedykowany nieruchomości Administrator dostępny pod całodobowym telefonem
- ◆ Prowadzenie wykazu właścicieli lokali oraz ich najemców
- ◆ Wydawanie odpowiednich poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali
- ◆ Przygotowanie i podpisywanie umów o dostawy, prace bądź usługi na rzecz i w imieniu Wspólnoty
- ◆ Reprezentowanie ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty wobec osób trzecich, a także w kontaktach ze współwłaścicielami
- ◆ Przygotowanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty mieszkaniowej
- ◆ Przygotowanie projektów planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo-finansowego) i korekt tego planu – w tym przychodów i wydatków z funduszu remontowego nieruchomości
- ◆ Przygotowanie rozliczeń planu gospodarczego, w tym rozliczeń funduszu remontowego i zużycia mediów dostarczanych do lokalu
- ◆ Pozyskiwanie dodatkowych przychodów z tytułu najmu powierzchni na cele użytkowe i reklamowe
- ◆ Udostępnienie właścicielom lokali Internetowego podglądu rozliczeń i stanu wpłat
- ◆ Internetowa tablica ogłoszeń
- ◆ Internetowy zbiór dokumentów Nieruchomości - e-kartoteka
- ◆ Prowadzenie formalnoprawnej dokumentacji nieruchomości wraz z korespondencją i archiwum w wersji papierowej
- ◆ Maksymalizacja ekonomiczna kosztów utrzymania nieruchomości
- ◆ Opcjonalnie - obsługa prawna

### **B. Obsługa Księgowa**

- ◆ Rozliczanie kosztów i wpływów wymienionych w umowie
- ◆ Naliczanie i rozliczanie zaliczek wynikających z planu gospodarczego
- ◆ Ubezpieczenie budynków przynależnych do nieruchomości wspólnej
- ◆ Regulowanie w imieniu i ze środków Wspólnoty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących nieruchomości wspólnej
- ◆ Prowadzenie na własny koszt księgowości finansowej dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
- ◆ Sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego
- ◆ Nadzór nad terminowością wpłat członków Wspólnoty
- ◆ Monitorowanie właścicieli lokali w zwłoce wpłat
- ◆ Przygotowanie informacji okresowych o stanie wpłat zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości oraz przychodach Wspólnoty Mieszkaniowej
- ◆ Rozliczanie windykowanych należności od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym
- ◆ Opcjonalnie – windykacja na każdym etapie i poziomie

### **C. Obsługa Techniczna**

- ◆ Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego
- ◆ Zlecenie wyspecjalizowanym organom kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego oraz branie udziału w tych kontrolach (koszt kontroli i przeglądów ponosi Wspólnota)
- ◆ Kontrola nad utrzymaniem w należyłym stanie obiektu powierzonego w Zarząd poprzez utrzymywanie czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz terenu wspólnej nieruchomości
- ◆ Zapewnienie dla nieruchomości dostaw mediów tj. energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci poprzez zawarcie i nadzorowanie umów z przedmiotowymi dostawcami
- ◆ Zorganizowanie niezbędnych świadczeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, w tym całodobowego telefonu alarmowego
- ◆ Kontrola nad bieżącą konserwacją, naprawami w nieruchomości wspólnej, w szczególności: obsługi technicznej budynku, jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej
- ◆ Nadzór nad inwestycjami przeprowadzonymi we wspólnocie

Za powyższy zakres Zarządzania Nieruchomością proponujemy cenę od \_\_\_\_\_ groszy na m<sup>2</sup>.  
Możemy także ustalić wynagrodzenie ryczałtowe które będzie uwzględniało ustalony wspólnie zakres obowiązków.

**Osobą odpowiedzialną za ofertę jest Pan Dariusz Szulim – Prezes Zarządu, tel. 509 176 540, e-mail: [dariusz.szulim@abon.com.pl](mailto:dariusz.szulim@abon.com.pl)**

Zwracamy uwagę, że przedstawiony w powyższej ofercie zakres obsługi Wspólnoty nie wyczerpuje możliwości i umiejętności naszych pracowników. Możemy stworzyć dowolny pakiet obowiązków i zadań po jego uzgodnieniu, a ostateczny zakres naszej odpowiedzialności zawarty zostanie w umowie zawartej z Państwem.

Dla Państwa wygody i satysfakcji możemy dodatkowo zapewnić profesjonalną obsługę nieruchomości w innych dziedzinach we współpracy z naszymi partnerami:

- ◆ Prowadzenie prac remontowych od projektu po odbiór końcowy
- ◆ Pozyskanie finansowania prac remontowych we Wspólnocie
- ◆ Obsługa techniczna nieruchomości Wspólnoty
- ◆ Kompleksowe utrzymanie porządku i zieleni
- ◆ Odśnieżanie dachów budynków i hal
- ◆ Wykonanie świadectwa energetycznego

#### ◆ **KOMPLEKSOWE UTRZYMANIE PORZĄDKU I ZIELENI** ◆

Do wykonywania czynności porządkowych nasi partnerzy używają profesjonalnych środków chemicznych i profesjonalnego sprzętu, który obsługują kompetentni pracownicy. Częstotliwość i regularność usługi utrzymania czystości i porządku w nieruchomości są ściśle dostosowane do charakterystyki nieruchomości, jej potrzeb i możliwości. Na życzenie właścicieli nieruchomości nasi partnerzy zapewniają dyżur weekendowy.

W koszcie usługi zawsze zawarte są koszty wszelkich środków czystości i sprzętu niezbędnego do jej wykonania. Ostateczny koszt usługi ustalamy po oględzinach nieruchomości i analizie potrzeb jej użytkowników.

#### ◆ **OBSŁUGA TECHNICZNA NIERUCHOMOŚCI** ◆

W ramach konserwacji infrastruktury technicznej nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z naszymi partnerami zobowiązujemy się do wykonywania między innymi następujących czynności:

- ◆ Konserwacja instalacji domofonów i wideofonów
- ◆ Konserwacji instalacji odgromowej i wodnej
- ◆ Konserwacji kotłowni i węzłów cieplnych
- ◆ Konserwacja instalacji elektrycznej wraz z wymianą przepalonych żarówek i świetlówek na zewnątrz budynku, na klatkach schodowych i w garażach
- ◆ Konserwacje dekarские wraz z rynnami i rurami spustowymi
- ◆ Konserwacja podjazdów do garażu, dróg osiedlowych i wejść na klatki schodowe
- ◆ Konserwacja drzwi, bram wjazdowych i furtek wejściowych
- ◆ Drobne prace murarskie, glazurnicze, ślusarskie na częściach wspólnych

Na wszelkie pytania związane z naszą ofertą odpowiemy na spotkaniu w uzgodnionym i dogodnym dla Państwa terminie.

**Osobą odpowiedzialną za ofertę jest Pan Dariusz Szulim – Prezes Zarządu, tel. 509 176 540, e-mail: [dariusz.szulim@abon.com.pl](mailto:dariusz.szulim@abon.com.pl)**

Na życzenie przedstawimy Państwu wzór naszej umowy. Do wglądu są również nasze dokumenty rejestrowe, ubezpieczeniowe i zawodowe.

Na życzenie przedstawiamy naszą listę referencyjną w celu zweryfikowania naszej wiedzy i umiejętności.

ABON sp. z o.o. będzie związana niniejszą ofertą przez 90 dni od jej złożenia.

Bardzo dziękujemy za zapoznanie się z naszą ofertą. Mamy nadzieję, że uda nam się nawiązać owocną i długoterminową współpracę.

Dariusz Szulim  
Prezes Zarządu – ABON Sp. z o.o.