

OBSŁUGA ADMINISTRACYJNA

Rejestracja wspólnoty, aktualizacja danych

Rejestrujemy nowo powstałe wspólnoty w urzędach: statystycznym i skarbowym, a w przypadku istniejących aktualizujemy ich dane. Realizujemy też obowiązki sprawozdawcze wspólnot wobec GUS.

Organizacja i obsługa zebrań wspólnoty

Informujemy właścicieli lokali o zebraniach, zwołujemy je w terminie i miejscu uzgodnionych z zarządem, przedstawiamy projekty treści uchwał. Przewodniczymy zebraniom i je protokołujemy. Przeprowadzamy głosowania nad uchwałami, ewidencjonujemy oddane głosy, podsumowujemy wyniki i zawiadamiamy o treści podjętych uchwał.

Umożliwienie korzystania z elektronicznego systemu (e-kartoteka)

Udostępniamy naszym klientom nowoczesne narzędzie komunikowania i wymiany informacji. Platforma e-kartoteka umożliwi elektroniczne głosowanie nad uchwałami, zapoznanie się z treściami uchwał i regulaminów oraz innych dokumentów wspólnoty, a także wgląd w aktualne rozliczenia i salda opłat.

Wdrażanie rozwiązań zabezpieczających wspólnotę przed zadłużeniem

Korzystając ze wsparcia specjalistów z zakresu prawa nieruchomości, dbamy o wysoki poziom ścisłości opłat mieszkaniowych. Proaktywna postawa minimalizuje ryzyko powstawania zadłużenia we wspólnocie, a także sprzyja zawieraniu ugód w zakresie spłaty zadłużenia i zapobiega kierowaniu spraw na drogę sądową.

Kalkulacja planów finansowo-gospodarczych

Wraz z całym zespołem dedykowanym do obsługi wspólnoty opracowujemy szczegółowy plan finansowo-gospodarczy, który umożliwi prawidłowe zarządzanie budżetem nieruchomości oraz zabezpiecza środki na realizację prac zaplanowanych w danym roku kalendarzowym.

Reprezentowanie wspólnoty

Występujemy w imieniu wspólnoty przed instytucjami, organami administracyjnymi, jak również przed właścicielami lokali i ich użytkownikami. Prowadzimy korespondencję, udzielamy właścicielom wszelkich informacji i udostępniamy do wglądu dokumentację wspólnoty.

Wizje lokalne na terenie nieruchomości

Spotkasz nas na osiedlu. Administrator opiekujący się daną wspólnotą regularnie pojawia się na terenie nieruchomości, by ocenić jej stan i zweryfikować jakość pracy firm porządkowych i konserwatorskich.

Opracowywanie i sprawdzanie dokumentów

Przygotowujemy treści umów, uchwał, regulaminów, porozumień oraz innych dokumentów, które wynikają wprost z potrzeb wspólnoty. Dokonujemy weryfikacji i oceny umów przesłanych przez kontrahentów oraz negocjujemy ich warunki, zabezpieczając interes wspólnoty.

Przyjmowanie zgłoszeń i ich realizacja

Przyjmujemy zgłoszenia, które dotyczą nieprawidłowości w bieżącym funkcjonowaniu osiedla, a następnie je weryfikujemy. W uzasadnionych przypadkach zapewniamy naprawy, przekazując informacje do odpowiednich przedsiębiorstw lub firm konserwatorskich czy porządkowych.

Poszukiwanie możliwości przychodów dla wspólnoty

Wykorzystując potencjał powierzchni wspólnych nieruchomości, poszukujemy sposobów ich częściowego zagospodarowania. Wynajęcie i pozyskanie na rzecz wspólnoty dodatkowych pożytków zmniejsza koszty bieżącego utrzymania osiedla.

Ubezpieczenia i likwidacja szkód

Zawieramy polisy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ochrony mienia i odpowiedzialności cywilnej. Pomagamy również w procesie likwidacji szkód – uzyskaniu wypłaty odszkodowania i dokonaniu niezbędnych napraw.

Przejmowanie dokumentacji od dewelopera lub byłego administratora

Występujemy w imieniu zarządu wspólnoty z prośbą o przekazanie przez dewelopera lub poprzedniego administratora dokumentacji technicznej, księgowej, historycznych uchwał i aktualnie obowiązujących umów oraz polis, które należą do wspólnoty.

Pozyskiwanie ofert

Poszukujemy wykonawców prac porządkowych, konserwatorskich, budowlanych lub serwisowych, aby pozyskać konkretne oferty do przedłożenia zarządowi, który dokonuje wyboru wariantu najkorzystniejszego dla wspólnoty.

Ochrona danych osobowych

Prowadzimy ewidencję właścicieli lokali wraz z ich danymi osobowymi – zgodnie z wymogami prawa i zasadami bezpieczeństwa dotyczącymi gromadzenia danych i administrowania tego typu informacjami.

OBSŁUGA PRAWNA

Tworzenie i analiza dokumentacji wspólnoty

Opracowujemy, przeprowadzamy analizy i – stosownie do potrzeb – opiniujemy dokumenty związane z funkcjonowaniem wspólnoty, takie jak uchwały, umowy, regulaminy, statuty czy protokoły.

Obsługa prawna zebrań

Zajmujemy się obsługą prawną zebrań właścicieli tworzących wspólnoty.

Reprezentowanie wspólnoty przed organami

Na podstawie udzielonych nam pełnomocnictw reprezentujemy wspólnotę mieszkańców na zewnątrz przed organami administracji państwowej i samorządowej.

Porady i konsultacje prawne

Udzielamy porad prawnych związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością wspólną. Zapewniamy też konsultacje z zakresu prawa dla właścicieli lokali w indywidualnych sprawach, również niezwiązanych z funkcjonowaniem wspólnoty oraz prawem własności lokali.

Pomoc w sprawach dotyczących rękojmi i gwarancji

Prowadzimy sprawy związane z egzekwowaniem praw wynikających z rękojmi i gwarancji, w tym zajmujemy się przygotowaniem i zawieraniem umów cesji praw z tego tytułu udzielonych na nieruchomości, a także reprezentacją procesową w sporach.

Reprezentowanie w sprawach sądowych

Zapewniamy zastępstwo procesowe i egzekucyjne we wszelkich sprawach sądowych wspólnot oraz kompleksowo konsultujemy bieżący stan spraw prowadzonych na drodze sądowej, w tym również dotyczących dochodzenia na rzecz wspólnoty roszczeń finansowych od dłużników (koszty zastępstwa procesowego pobierane są dopiero po zakończeniu sprawy).

Reprezentowanie wspólnoty w innych sprawach

Prowadzimy, występując w imieniu wspólnoty, rozmowy, negocjacje czy postępowania mediacyjne we wszelkiego rodzaju sprawach.

Prawne wsparcie zarządu

Udzielamy prawnego wsparcia zarządowi wspólnoty, które polega na doradztwie oraz pełnej obsłudze jego bieżącej działalności.

OBSŁUGA KSIĘGOWA

Umożliwienie korzystania z e-kartoteki

Zapewniamy nowoczesne rozwiązania, które umożliwiają członkom wspólnot dostęp do dokumentów za pośrednictwem internetu. Dodatkowo zarządowi wspólnoty oferujemy stały wgląd w aktualne salda właścicieli.

Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych

Tworzymy roczne sprawozdania, które dają jasny ogląd sytuacji finansowej wspólnoty i stanowią cenne narzędzie w ustalaniu celów na kolejne lata.

Prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów

W ramach obsługi księgowej ewidencjonujemy koszty i przychody wspólnoty według przyjętych uchwał oraz statutów. Dbamy o prawidłowo prowadzoną ewidencję zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawa.

Prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali i ich właścicieli

Na podstawie ksiąg wieczystych i oświadczeń właścicieli rejestrujemy bieżące dane na temat mieszkań, ich posiadaczy i udziałów przypadających w nieruchomości wspólnej.

Ustalanie wymiaru opłat

Naliczamy comiesięczne opłaty w rozbiciu na koszty zarządu nieruchomością wspólną, składki na fundusz remontowy oraz koszty dotyczące utrzymania lokali.

Aktualizacja naliczeń za media

W przypadku zmiany stawek dostawcy wysyłamy do członków wspólnoty informację o aktualizacji wysokości zaliczek pobieranych na media.

Rozliczanie pobieranych zaliczek

Systematycznie dokonujemy rozliczeń zaliczek na media zgodnie z przyjętym regulaminem i w okresach, które zostały w nim wyznaczone.

Wypełnianie i składanie deklaracji

Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa sporządzamy i składamy do właściwych organów podatkowych wymagane przepisami deklaracje (w tym CIT, VAT, PIT).

Prowadzenie windykacji i rozrachunków

Analizujemy bieżące należności i zobowiązania wspólnoty, wysyłamy upomnienia i wezwania do zapłaty. We współpracy z kancelarią prawną przekazujemy sprawy do sądu.

OBSŁUGA TECHNICZNA

Bieżące prowadzenie księgi obiektu budowlanego

Systematycznie dokonujemy niezbędnych wpisów do książki obiektu budowlanego, dokumentując historię eksploatacji nieruchomości i wszelkie zmiany zachodzące podczas jej użytkowania.

Opracowanie harmonogramu i zlecenie okresowych przeglądów i kontroli technicznych nieruchomości

Po uzgodnieniu z zarządem przygotowujemy harmonogram wymaganych prawem przeglądów i technicznych oraz informujemy zarząd o terminach ich wykonania.

Informowanie o zaleceniach wskazanych w protokołach okresowych przeglądów

Przekazujemy zarządowi informacje na temat zaleceń, jakie wyszczególniono w protokołach cyklicznych i doraźnych kontroli technicznych.

Troska o części wspólne – planowe działania utrzymaniowe

Dbamy o części wspólne nieruchomości, takie jak: piwnice, garaże, balkony, klatki schodowe, korytarze, bramy czy windy, działając metodycznie na rzecz utrzymania ich w jak najlepszym stanie.

Konserwacja i serwisy

Realizujemy usługi w zakresie bieżącej konserwacji i serwisowania instalacji, które stanowią wyposażenie części wspólnych nieruchomości.

Pogotowie techniczne 24/7

Świadczymy usługę całodobowego pogotowia lokatorskiego, w ramach którego mieszkańcy mogą dokonać zgłoszenia awarii wymagającej podjęcia pilnej interwencji.

UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PIELĘGNACJA TERENÓW ZIELONYCH

Sprzątanie klatek schodowych

Gwarantujemy regularne zmiatanie, zbieranie odpadów i innych zanieczyszczeń, mycie posadzek i przeszkleń, odkurzanie i pranie wykładzin, sprzątanie wind, mycie stropodaszków, lamp i kaloryferów, ścieranie kurzu z elementów wyposażenia, czyszczenie poręczy i porządkowanie gablot informacyjnych.

Sprzątanie pomieszczeń fitness

Zapewniamy zmiatanie oraz mycie posadzek, mycie zabrudzeń przeszkleń wewnętrznych, odkurzanie i pranie wykładzin, czyszczenie elementów wyposażenia, mycie i dezynfekcję pomieszczeń prysznicowych oraz toalety, uzupełnianie na bieżąco środków higienicznych.

Sprzątanie hal garażowych

Zajmujemy się zmiataniem, zbieraniem odpadów i innych zanieczyszczeń, w tym piasku nawiezonego przez koła samochodów, myciem posadzki i bram wjazdowych, sprzątaniem pomieszczeń śmietników i wózkarni, maszynowym myciem hali garażowej.

Sprzątanie części niemieszkalnej i terenu zewnętrznego przy lokalach usługowych

Usuwanie śmieci, odpady i zanieczyszczenia, wymieniamy worki w pojemnikach na odpady, myjemy śmietniki zewnętrzne oraz kostkę brukową w ich okolicy, usuwamy piasek i pajęczyny z wejścia głównego holu, oferujemy alpinistyczne mycie przeszkleń.

Sprzątanie ciągów komunikacyjnych

Świadczymy usługi zmiatania i mycia posadzek, czyszczenia wycieraczek, drzwi i kontaktów, opróżniania popielnic i pojemników na śmieci, usuwania zabrudzeń z powierzchni przeszklonych, mycia elewacji szklanej, lusterek i elementów wyposażenia, odkurzania poręczy, tablic, hydrantów i gaśnic.

Sprzątanie terenów zewnętrznych

Dbamy również o estetykę i higienę otoczenia osiedla, dlatego zajmujemy się koszeniem trawników, grabieniem liści, zmiataniem chodników, sprzątaniem altan śmietnikowych oraz opróżnianiem koszy.