

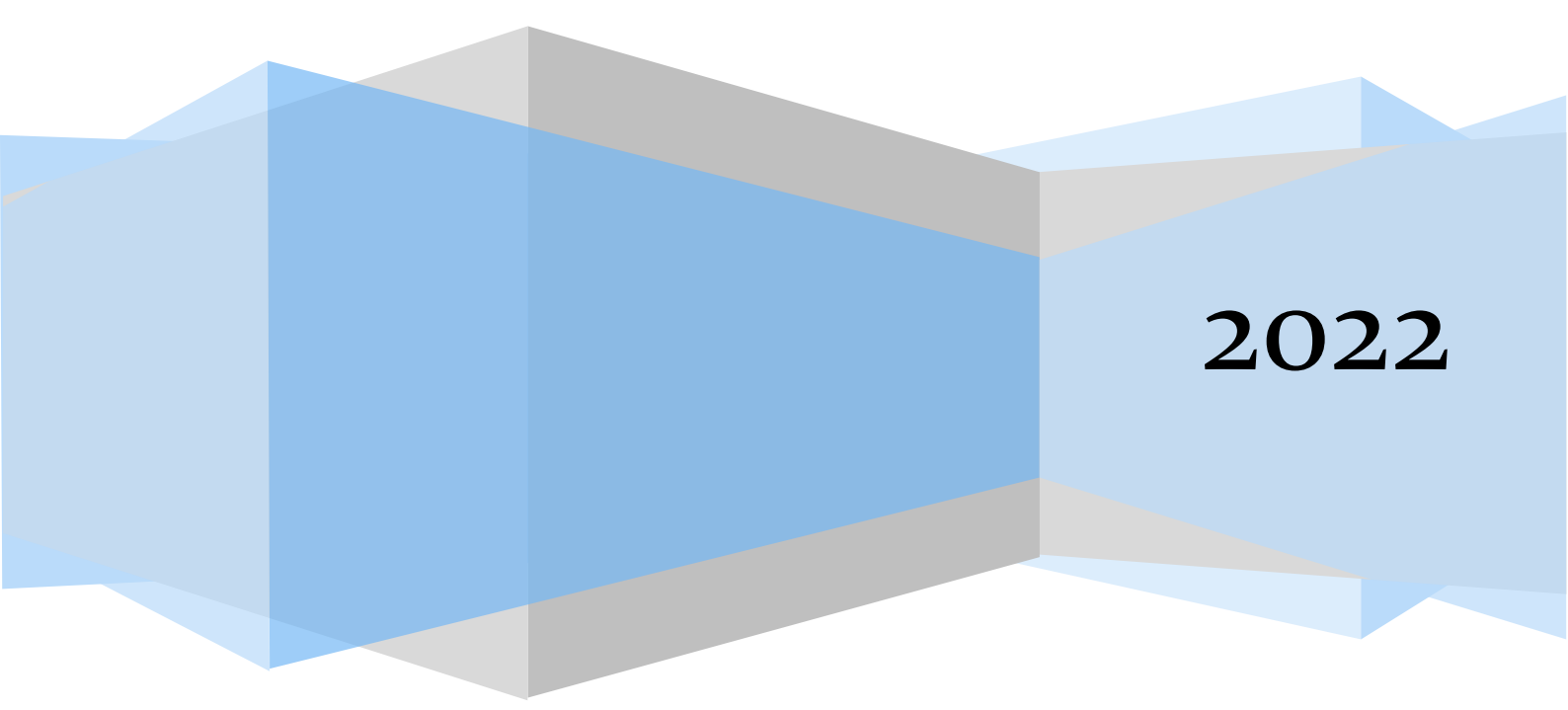
[www.M4.krakow.pl](http://www.M4.krakow.pl)

503 127 691, 12 346 47 94

# Oferta M<sub>4</sub>

Administracja i Zarządzanie  
Nieruchomościami

Marta Zwierzyńska



2022



**M.4** ADMINISTRACJA  
NIERUCHOMOŚCI

Dziękuję za możliwość złożenia oferty i z przyjemnością proponuję swoje usługi w zakresie kompleksowego i profesjonalnego zarządzania oraz administracji nieruchomościami.

Gwarancją bezpieczeństwa jaką daje naszym Klientom w zakresie wykonywanych usług jest moje doświadczenie oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Posiadam 20 letnie doświadczenie w branży obsługi administracyjnej nieruchomości, jestem licencjonowanym zarządcą nieruchomości. Obsługuję małe Wspólnoty i te liczące do kilkuset mieszkań. Ponadto specjalizuję się w rozliczeniach finansowych Wspólnot Mieszkaniowych i budynków będących współwłasnością osób fizycznych, posiadam stosowne uprawnienia głównego księgowego. Ze względu na swoje długoletnie doświadczenie zdaję sobie sprawę, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie. Regulaminy we Wspólnocie winny być ustalane zgodnie z wymaganiami właścicieli przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów o własności lokali.

Obsługę księgową prowadzę na programie firmy MMSoft Lokale, właściciele mają dostęp online do swoich kartotek z należnościami i wpłatami przez NetLokale.

### Zakres podstawowych obowiązków:

1. protokolarne przejęcie dokumentacji technicznej i finansowej od poprzedniej administracji (zarządcy).
2. prowadzenie książki obiektu budowlanego, zlecenie obowiązkowych przeglądów technicznych: budowlanych, kominiarskich, gazowych, elektrycznych, p/pož. , detekcji gazu, wind, separatorów itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
3. reprezentowanie Wspólnoty przed dostawcami usług: elektrownia, gazownia, Urząd Miasta Krakowa, MPO, WMK, MPEC.
4. Obsługa rachunku bankowego z wydzielonym kontem lokacyjnym na Fundusz Remontowy.
5. ustalenie z właścicielami stawek opłat eksploatacyjnych i remontowych, utworzenie Funduszu Remontowego. Przy czym zaliczki eksploatacyjne zostaną ustalone w oparciu o przewidywane koszty roczne kompleksowej obsługi całej nieruchomości.
6. zapewnienie bieżącej konserwacji urządzeń i instalacji znajdujących się w częściach wspólnych.
7. zapewnienie usuwania awarii w częściach wspólnych. Wdrożony system pogotowia technicznego 24h do dwóch godzin od zgłoszenia w zależności od wielkości awarii po podpisaniu umowy na tzw. gotowość
8. nadzór nad stanem technicznym i estetycznym części wspólnych. Zlecenie i nadzorowanie prac bieżących konserwacyjnych oraz remontowych w częściach wspólnych
9. nadzór nad pracą firmy sprzątającej, odśnieżającej i pielęgnującej zieleń
10. obsługa rozliczeń z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych i Urzędem Skarbowym w imieniu Wspólnoty.
11. przygotowywanie uchwał i regulaminów Wspólnoty Mieszkaniowej.
12. dokonywanie okresowych odczytów liczników zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz rozliczanie zużycia mediów na poszczególne lokale i części wspólne.
13. prowadzenie ewidencji księgowej przychodów i kosztów nieruchomości oraz zaliczek eksploatacyjnych i remontowych wraz z ich szczegółowym rozliczaniem w oparciu o art.22 ustawy z dnia 24.08.1994 r. o własności lokali.
14. prowadzenie indywidualnych kartotek właścicieli i usługodawców.
15. windykacja należności od dłużników (upomnienia, wezwania do zapłaty).

16. zbieranie danych o ilości zamieszkałych osób, wypełnianie, aktualizacja i przesyłanie deklaracji na wywóz śmieci.
17. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, planów gospodarczych i zwoływanie zebrania sprawozdawczego nie później niż do dnia 31 marca roku następnego za rok ubiegły .
18. sporządzanie i przesyłanie CIT Wspólnoty do Urzędu Skarbowego, reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przed Urzędem Skarbowym oraz Zakładem Ubezpieczeń Społecznych.
19. stały kontakt e-mail, telefoniczny oraz osobisty.

Oferuję także pomoc w zawieraniu umów ubezpieczeniowych budynku oraz przygotowanie różnych wariantów ubezpieczenia i zestawienie ofert kilku towarzystw ubezpieczeniowych dla danej nieruchomości w celu wyboru optymalnej opcji. Ubezpieczenie obejmuje ryzyko szkody wywołanej działaniem sił przyrody, przez ogień, zalanie itp. Należy także wykupić ubezpieczenie OC dla danej nieruchomości.

Z poważaniem

Marta Zwierzyńska