

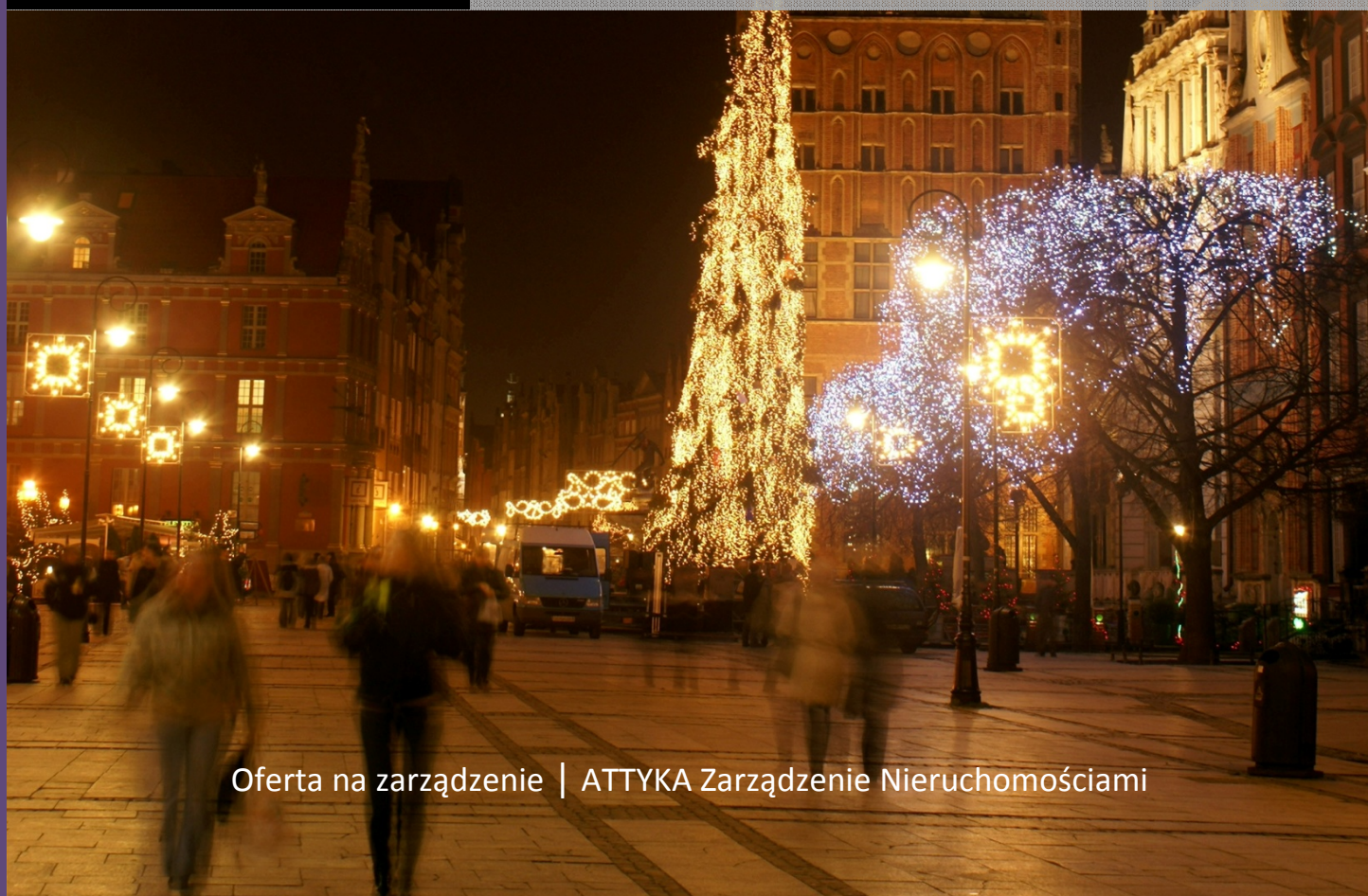
2009

Attyka



**ATTYKA**  
**ZARZĄDZENIE**  
**NIERUCHOMOŚCIAMI**

**OFERTA NA ZARZĄDZENIE**  
**WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ**



Oferta na zarządzanie | ATTYKA Zarządzenie Nieruchomościami

## Spis oferty

O firmie ATTYKA .....	3
Wprowadzenie do oferty .....	5
Oferta właściwa .....	6
Zarządzanie i administrowanie.....	6
Obsługa techniczna .....	7
Obsługa księgową (rachunkowo-finansowa).....	7
Ubezpieczenie .....	8
Inne.....	8
Ważność oferty.....	8
Kontakt .....	8

## O firmie ATTYKA

Firma Zarządzanie Nieruchomościami „**ATTYKA**” znajduje się w Gdańsku, przy ul. Kotwiczników 10AB. W imieniu firmy działa jej właściciel – Mirosława Stanulewicz – będąca licencjonowanym zarządcą nieruchomości, wpisanym do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości decyzją z dnia 30 maja 2000 r. pod numerem 862.

Właściciel firmy posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Firma funkcjonuje od grudnia 2000 r. na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Gdańska pod numerem ewidencyjnym 91781. Przed rozpoczęciem samodzielnej działalności gospodarczej właścicielka firmy od 1995 r. to jest od momentu wejścia w życie ustawy o własności lokali zajmowała się zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi w ramach umowy o pracę.

Właścicielka firmy z wykształcenia jest mgr inż. budownictwa a także poza posiadaniem licencji zawodowej osobiście uczestniczy w kursach i szkoleniach, które pozwalają nie tylko podnosić kwalifikacje zawodowe i profesjonalizm w zakresie zarządzania nieruchomościami, ale również znaleźć rozwiązania najróżniejszych problemów od prawnych i technicznych po podatkowe jakie są czy mogą powstać we wspólnotach mieszkaniowych. Po ukończeniu cyklu szkoleń „Zarządzanie nieruchomościami” zorganizowanego przez Polską Federację Pośredników w Obrocie Nieruchomościami we współpracy z Institute of Real Estate Management z Chicago Mirosławie Stanulewicz został nadany przez Prezydenta PFPON Pana Szymona Sędka tytuł Kwalifikowanego Zarządcy Nieruchomościami.

ATTYKA jest znaną i cenioną firmą na gdańskim rynku nieruchomości. Obecnie zaufaniem w zakresie zarządzania obdarza nas 117 wspólnot mieszkaniowych (czego dowodem jest, iż w ponad 100 z tych Wspólnot Mieszkaniowych Pani Mirosława Stanulewicz poza funkcją zarządcy pełni również funkcję jednoosobowego Zarządu) w całym Gdańsku. Firma zarządza nieruchomościami usytuowanymi w obrębie Głównego Miasta przy ul. Długiej, Długim Targu, Ogrnej, Piwnej, Chlebnickiej, Mariackiej, Św. Ducha, Zbytki, Powroźnicza., Lektykarska, Kotwiczników, Garbary, Kaletnicza, Straganiarska, Tkacka ora w obrębie osiedla Kryształowego, na Chełmie, we Wrzeszczu, na Zielonym Trójkącie i na Suchaninie. Są to zarówno budynki zabytkowe jak i nieruchomości przejęte od deweloperów. Właściciela i pracowników cechuje ogromne zaangażowanie w wykonywaną pracę. Przekłada się to na liczbę remontów dokonywanych co roku w budynkach jak i na dobre stosunki z właścicielami.

Zarządzanie nieruchomościami „ATTYKA” jako jedna z nielicznych firm w Gdańsku posiada doświadczenie w zdobywaniu dotacji celowych na prace remontowo-konserwatorskie elewacji budynków zabytkowych (przeprowadziliśmy te prace w budynkach przy ul. Długiej, Długim Targu i Ogarnej w Gdańsku). Ponadto posiadamy doświadczenie (jako jedna z nielicznych firm w Gdańsku) również w zdobywaniu premii termomodernizacyjnych w ramach przedsięwzięć termomodernizacyjnych.



## Wprowadzenie do oferty

Niniejsza oferta stanowi ofertę przykładową skierowaną do wspólnot mieszkaniowych na terenie Trójmiasta.



## Oferta właściwa

### Zarządzanie i administrowanie

- posiadamy Licencję Zawodową Zarządcy Nieruchomości (dwóch licencjonowanych zarządców nieruchomości)
- protokolarne przejęcie nieruchomości i jej dokumentacji technicznej i księgowej
- weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali oraz ich właścicieli (na podstawie aktualnych dokumentów dostarczanych przez właścicieli)
- przygotowywanie i zwoływanie zebrań wspólnoty mieszkaniowej
- udział w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej
- przygotowywanie, przy udziale Zarządu, projektu planu gospodarczego i opłat na pokrycie kosztów zarządu (w formie planu rzeczowo-finansowego) i korekt tego planu - w tym przychodów i wydatków z zaliczek na koszty remontów Wspólnoty
- przygotowywanie wraz z Zarządem projektów uchwał
- przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego
- sporządzanie dla Zarządu rocznego sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego
- dokonywanie rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz świadczeń przypadających od indywidualnych lokali poprzez rachunek bankowy
- istnieje możliwość założenia odrębnego rachunku bankowego na zaliczki na koszty remontów
- wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń w stosunku do właścicieli lokali (dotyczących stanów kont lokali koniecznych do sprzedaży lokalu, do zaciągnięcia pożyczki hipotecznej, dodatków mieszkaniowych itd.)
- realizujemy zadania przewidziane w planie gospodarczym
- negocjujemy i przygotowujemy przy udziale Zarządu umowy związane z utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, chodnika przy nieruchomości oraz innych terenów wchodzących w skład nieruchomości (lub innych terenów, jeśli taki obowiązek wynika z postanowień ustaw) (zebranie ofert nastąpi po ustaleniu z Zarządem Wspólnoty zakresu sprzątnięcia)
- zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci
- negocjowanie i przygotowanie, przy udziale Zarządu, umów o dostawy, roboty bądź usługi, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych
- opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
- reprezentowanie, w porozumieniu z Zarządem, ogółu właścicieli w sprawach dotyczących wspólnoty przed organami państwowymi, samorządowymi, instytucjami, urzędem skarbowym, sądami

- rozliczanie z właścicielami opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną
- naliczanie indywidualnych opłat
- pobieranie zaliczek na koszty utrzymania oraz opłaty eksploatacyjne
- regulowanie zobowiązań wspólnoty na rzecz dostawców mediów i innych kontrahentów poprzez rachunek bankowy
- informowania Zarządu o konieczności podjęcia działań windykacyjnych w celu uzyskania opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym i komorniczym
- pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej
- przechowywanie dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ich archiwizacja (dokumenty należy przechowywać w okresie wymaganym przez przepisy podatkowe)
- stałe dyżury administratora na terenie nieruchomości 1 raz w tygodniu

### Obsługa techniczna

- prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego
- zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz zobowiązanie właścicieli do usunięcia nieprawidłowości, wykrytych podczas kontroli, które dotyczą ich lokali
- zapewniamy wykonanie w drodze zlecenia wybranym firmom branżowym:
  - bieżącej konserwacji i drobnych napraw nieruchomości wspólnej
- konserwacji i drobnych napraw instalacji wspólnych (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej, gazowej, spalinowej i wentylacyjnej, centralnego ogrzewania, domofonów, dezynsekcję, deratyzację), naprawę dróg i chodników (stronami tych robót i rozliczeń z tego tytułu jest Wspólnota Mieszkaniowa i firma wykonawcza).
- w przypadku zaistnienia awarii niezwłoczne zabezpieczenie budynku i podjęcie działań mających na celu zminimalizowanie ewentualnych zniszczeń
- zapewniamy pomoc w przypadku zaistnienia awarii na częściach wspólnych nieruchomości także po godzinach pracy biura i w dni wolne od pracy (pogotowie lokatorskie)

### Obsługa księgowo (rachunkowo-finansowa)

- prowadzenie ewidencji księgowej wspólnoty mieszkaniowej
- prowadzeniu ksiąg rachunkowych, w ramach których na podstawie planu kont syntetycznych i analitycznych rejestruje się wszystkie przychody, koszty, środki pieniężne oraz związane z tym rozrachunki
- system FK, księgowy, czynszowy, rozliczeń, sprawozdawczości, wdrożony i obsługiwany przy pomocy zintegrowanego licencjonowanego programu komputerowego firmy UNISOFT

## Ubezpieczenie

- zawieranie umowy ubezpieczenia budynku położonego na nieruchomości wspólnej
- posiadamy ubezpieczenie OC od prowadzonej działalności
- oferujemy możliwość ubezpieczenia członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu ubezpieczenia zarządu
- potwierdzanie do ubezpieczyciela faktu zaistnienia szkody w lokalu
- likwidacja powstałych szkód w zakresie objętych ubezpieczeniem tj. zgłoszenie szkody, przygotowanie dokumentów, uczestnictwo w wizji lokalnej, zlecenie napraw

## Inne

- generujemy dodatkowe dochody z nieruchomości
- współpracujemy z inspektorami nadzoru budowlanego oraz konserwatorskiego sprawującymi nadzór z ramienia inwestora nad pracami na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej
- współpracujemy z wieloma cieszącymi się zaufaniem zarówno na trójmiejskim jak i ogólnopolskim rynku firmami remontowo-budowlanymi, instalatorskimi, konserwatorskimi, zajmującymi się konserwacją urządzeń, utrzymaniem czystości i porządku
- organizowanie obsługi prawnej
- prowadzenie korespondencji z właścicielami

## Ważność oferty

Niniejsza oferta jest ważna przez 3 miesiące od momentu przekazania zainteresowanemu.

## Kontakt

Zarządzanie Nieruchomościami „Attyka”

ul. Kotwiczników 10ab, 80-881 Gdańsk

Tel. 58 301 36 39

Tel. 58 301 58 83

Faks. 58 301 36 39

E-mail: [attyka@attyka.gda.pl](mailto:attyka@attyka.gda.pl)

Strona: [www.attyka.gda.pl](http://www.attyka.gda.pl)