

Oferta zarządzania nieruchomościami dla wspólnoty mieszkaniowej.

Portret firmy

Historia

Zarządzaniem i obsługą nieruchomości zajmujemy się od 1997 roku. W początkowym okresie dotyczyło to jedynie nieruchomości Skarbu Państwa, natomiast od roku 2000 rozpoczęliśmy działalność ukierunkowaną na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Ze względu na fakt, że wielokrotnie osobiście uczestniczyliśmy w procesach związanych z powstawaniem wspólnot – zaczynając od wykonania inwentaryzacji, wyceny nieruchomości poprzez sprzedaż lokali i organizację pierwszych zebrań, nabyliśmy wiele cennych doświadczeń, które pozwalają nam bardzo dobrze rozumieć potrzeby Właścicieli.

I właśnie spojrzenie na nieruchomość pod kątem zaspakajania potrzeb Właścicieli jest naszym zdaniem kluczowe w skutecznym działaniu zarządcy.

Dzięki rzetelności i skuteczności działania, zyskujemy zaufanie na rynku, co pozwala na ciągły rozwój firmy.

Obecnie zarządzamy powierzchnią blisko 32 000 m², w tym 470 lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Wszystkie znajdują się na terenie miasta Bytomia i powstały w zasobach m.in. PKP S.A., ZEC Bytom S.A., Gminy Bytom, BSW S.A.

Zarządca nieruchomości – Leszek Wolniak, ubezpieczony jest do kwoty 50 tys. EURO od odpowiedzialności cywilnej, związanej z prowadzeniem działalności zawodowej, zgodnie z wymaganiami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

www.wolniakspj.com.pl

NIP: 626-27-26-942
REGON: 278103894
KRS: 0000166082
Leszek Wolniak tel. 601 066 747
Licencja Zawodowa nr 11976

WOLNIAK Nieruchomości Sp. J.
41-902 Bytom, ul. Wrocławska 94, pokój 204
tel./fax: 032 787 63 00
nr konta: ING Bank Śląski S.A. w Katowicach
Nr 48 1050 1230 1000 0022 7635 0796

PORTRET FIRMY

Zasady działania

Sposób wykonywania przez nas obowiązków określają następujące priorytety:

- dbałość o bezpieczeństwo ludzi i nieruchomości, w kontekście ustawy Prawo Budowlane i ustawy o Własności Lokali,
- rzetelność prowadzenia spraw finansowych, rozrachunków pieniężnych z Właścicielami i kontrahentami oraz **stałe dążenie do obniżania kosztów ponoszonych przez Właścicieli**,
- preferowanie rozwojowego, inwestycyjnego modelu zarządzania nieruchomością,
- stały i bezpośredni kontakt z Właścicielami, w szczególności z wybranymi przez właścicieli przedstawicielami wspólnoty – członkami zarządu.

Jednak nadrzędna jest dla nas wola Właścicieli, określających m.in. wysokość stawki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stawki funduszu remontowego oraz wspólne określanie zakresu, kolejności i terminu planowanych robót.

Sukcesy

Stosując preferowany przez nas model zarządzania rozwojowego, możemy pochwalić się znaczącymi osiągnięciami. Połączony od zabudowy drzwi i domofonów, co służy bezpieczeństwu ludzi i nieruchomości, po wybudowanie kompleksu garaży pod wynajem, stanowiący dodatkowy, stały przychód dla wspólnoty. Przykładem szczególnej inwestycji mogą być budynki wspólnot położone przy:

- ul. Reptowskiej 74 w Bytomiu,
- ul. Kolejowa 1,3,5 w Bytomiu,
- ul. Kolejowa 6 w Bytomiu,
- ul. Kolejowa 7,9,11 w Bytomiu,
- ul. Kolejowa 17, 19 w Bytomiu,
- ul. Kolejowa 21,23,25 w Bytomiu,
- ul. Elektrownia 1a,b,c w Bytomiu,
- ul. Strzelców Bytomskich 148 a,b,c,d
- ul. Wallisa 1 w Bytomiu,
- ul. Wallisa 18,20,22 w Bytomiu,

Wykonanie dużych remontów dachów, a następnie wykonanie docieplenia elewacji budynków, realizowane było częściowo ze środków własnych, natomiast zasadnicza część została sfinansowana w oparciu o uzyskany kredyt w PKO BP na bardzo dobrych warunkach finansowych, a następnie uzyskanie premii z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości maksymalnej, tj. 25 % kwoty kredytu. Wspólnota spłaca zadłużenie w miesięcznych ratach, zgodnie z harmonogramem spłat w wysokości 70 % przychodów miesięcznych



na fundusz remontowy.

Wykonanie planu remontów pozwoliło na stopniową **redukcję opłat za ciepło** z wysokości 3.10 zł/m² powierzchni lokali w roku 2002 **do 2.40 zł/m²** w roku 2004 – pomimo corocznego wzrostu taryf na ciepło zarówno producenta jak i dystrybutora, a w przypadku ul. Strzelców Bytomskich 148 a – d, stawka za 1m² centralnego ogrzewania wynosi 2,10 zł. Zdecydowanie poprawiło również estetykę i komfort korzystania z nieruchomości, a także **znacznie wzrosła wartość samych lokali**.

Ponadto zrealizowane prace na innych wspólnotach uzależnione były głównie od zgromadzonych środków na funduszu remontowym.

Jednak pomimo ograniczonych środków, spowodowanych „młodością” wspólnot, udało się wykonać między innymi niżej wymienione prace:

całkowita wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów, wymianą rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich na ul. Wrocławskiej 9 w Bytomiu, kompleksowa wymiana instalacji elektrycznej w części wspólnej wraz z zasilaniem głównym, zabezpieczeniami i skrzynkami licznikowymi oraz wymianą stolarki okiennej w korytarzach i malowaniem klatek schodowych na ul. Wallisa 1 w Bytomiu i Olejniczaka 34 w Bytomiu.

Zakończyliśmy realizację inwestycji na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kolejowej 17,19 w Bytomiu, tzn. wymiana pokrycia dachu, docieplenie elewacji, a zwłaszcza doprowadzenie i wykonanie

instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania. Łączny koszt to **400 tys. zł**.

Sposób finansowania inwestycji, to 25% środków własnych, reszta kwoty to kredyt w PKO BP na dziesięć lat z możliwością wcześniejszej spłaty. Odsetki od kredytu w wysokości 5,8 % w skali roku. Wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie premii termo modernizacyjnej, został **pozytywnie rozpatrzony i przyznano wspólnocie 25 %, tj. 80 tysięcy złotych. O taką kwotę pomniejszono kapitał do spłaty!**

Złożyliśmy również wniosek do gminy Bytom o dofinansowanie inwestycji w wysokości 20%, z tytułu docieplenia budynku. Oczekujemy na decyzję. Są to instrumenty wymagające dużego zaangażowania zarządcy, ale one są i należy z nich korzystać. Tym bardziej, że „przetarliśmy już drogę” i mamy tego efekty! Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Elektrownia 1 otrzymała **pomoc bezzwrotną od gminy Bytom w wysokości 100 tys. PLN**, za wykonanie utylizacji azbestu i docieplenie budynku. Podobnie, wspólnota mieszkaniowa przy ul. Strzelców Bytomskich 148 a – d, również otrzymała w październiku 2008 r., **dofinansowanie 100 tys. PLN z tytułu utylizacji azbestu i docieplenia budynku**.

Przygotowujemy aktualnie oferty dla kolejnych wspólnot na kompleksowe remonty budynków, jednocześnie prowadząc negocjacje warunków spłat z wykonawcami. Ponadto, współpracujemy z fachowcami w zakresie pozyskiwania środ-

OFERTA ZARZĄDZANIA

ków na wykonanie dużych inwestycji ale również uzyskujemy pomoc z zewnątrz, tzn. premia termo modernizacyjną, dofinansowanie inwestycji przez gminę.

To są fakty, które można sprawdzić.

Należy również podkreślić odniesiony przez nas duży sukces w zakresie windykacji należności. Występując w imieniu zarządzanej przez nas wspólnoty, wnieśliśmy pozew do sądu okręgowego przeciw Kompanii Węglowej S.A. i uzyskaliśmy wyrok satysfakcjonujący nas w pełni. Została spłacona cała należność główna wraz z odsetkami, tj. 186 tysięcy zł. Kolejnym wygranym sporem w Sądzie Okręgowym w Katowicach, było wygranie sprawy z ZBM Sp. z o.o., a dotyczyło podwyższenia opłat z tytułu lokali użytkowych. Pozyskane środki pozwoliły na duży remont dachu.

Przedstawiamy Państwu ofertę przejęcia zarządzania Waszą nieruchomością, w terminie do ustalenia na zebraniu właścicieli, wg proponowanych poniżej zasad:

Zarządzanie nieruchomością odbywałoby się na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (z późniejszymi zmianami) i byłoby sprawowane z poszanowaniem wszystkich kompetencji zebrania właścicieli lokali.

Dochody i wydatki Wspólnoty zostałyby określone w uchwale o wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz w rocznym planie gospodarczym. Wydatki na remonty byłyby pokrywane z funduszu remontowego.

Mając w swej nieruchomości lokale użytkowe, należy rozważyć możliwość podwyższenia opłat, co jest zgodne z ustawą o własności lokali.

Nieruchomość byłaby ubezpieczona od ognia i innych zdarzeń losowych – wg wartości odtworzeniowej nieruchomości, a Wspólnota od odpowiedzialności cywilnej

Wszystkie rozliczenia zarządcy w imieniu Wspólnoty będzie prowadził terminowo za pośrednictwem rachunku bankowego. Okresowe nadwyżki środków finansowych byłyby lokowane w postaci wysoko oprocentowanych depozytów bankowych lub lokat terminowych – pożytki z tego tytułu zasilałyby fundusz remonto-

wy Wspólnoty.

Nieruchomość będzie miała zapewnioną stałą obsługę techniczną w zakresie usuwania usterek, awarii i bieżących konserwacji. Natomiast pogotowie awaryjne jest uzależnione od woli Właścicieli lokali, odpłatność wynosi 0,06 zł /m² Współpracujemy z wykonawcami usług branży elektrycznej, c.o. i wodno-kanalizacyjnej, gazowej, kominiarskiej i budowlanej, dając Państwu gwarancje usuwania awarii w terminie (w zależności od rodzaju awarii) **5 ÷ 24 godzin.**

Zasady współpracy z ww. wykonawcami są następujące:

- Gotowość do podjęcia działań w trybie awaryjnym wszystkich branż, tzw. pogotowie awaryjne, **jest odpłatne**
- Zgłaszanie awarii następuje drogą telefoniczną na wskazane później numery telefonów
- Przystąpienie do usunięcia awarii – od 2 do 5 godzin od chwili zgłoszenia (w zależności od rodzaju awarii)

Stawka roboczogodziny wykonawcy:

od 9,00 zł/godz. plus narzuty:

- zakup materiałów - 5 %
- koszty pośrednie - 65 %
- zysk - 15 %

Konserwacje i usuwanie drobnych usterek prowadzone jest na bieżąco.

Przeglądy okresowe, w zakresie wymaganym ustawą Prawo Budowlane, byłyby przeprowadzane terminowo. Wszyscy wykonawcy przeglądów i pomiarów posiadają stosowne kwalifikacje i dysponu-

ją ważnymi uprawnieniami.

W zakresie wykonywania wszelkich prac remontowych na nieruchomości oraz świadczenia usług stosujemy zasadę wyłonienia wykonawcy na podstawie wyboru najkorzystniejszej oferty. W efekcie możemy zagwarantować konkurencyjność naszej oferty. Zapewniamy np. realizację nawet dużych przedsięwzięć remontowych na dobrych warunkach kredytowych.

W celu umożliwienia właścicielom bieżącej kontroli nad wypełnianiem przez zarządcę jego obowiązków, oraz zapewnienia lepszego kontaktu i poprawienia przepływu informacji, ściśle współpracujemy z wybranymi z pośród właścicieli reprezentantów wspólnoty, konsultując wszystkie ważne sprawy i decyzje.

Dopuszczamy możliwość wglądu (internet) do rachunku bankowego Wspólnoty, dla jednego członka zarządu.

Koszt Państwa z tytułu zarządzania częścią wspólną nieruchomości wynosi 0,58zł/m² do 0,65 zł/m² powierzchni. Stawka jest zależna od stopnia zaangażowania w nieruchomość i podlega negocjacji.

Dotychczasowe doświadczenia oraz wieloletnia praktyka w zakresie zarządzania nieruchomościami pozwala sądzić, że spełnimy Państwa oczekiwania związane z podniesieniem wartości własnych lokali, wynikające z gospodarskiej troski o nieruchomość oraz poprawić komfort korzystania z lokali.

Z wyrazami szacunku