

POTOCZNI



Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami

POTOCZNI Sp. z o. o. swoim początkiem sięga 2007 roku. Zorientowani jesteśmy na świadczenie wysokiej jakości usług na potrzeby Wspólnot Mieszkaniowych, zarówno nowo powstałych, jak i już istniejących od dawna, zlokalizowanych na terenie Żarowa i miejscowości z Żarowem sąsiadujących.

Zapewniamy najwyższej jakości usługi obejmujące administrowanie i zarządzanie nieruchomościami. POTOCZNI Sp. z o. o. zatrudnia kadrę pracowniczą, zorganizowaną w cztery główne zespoły: Administrację, Księgowość, Kancelarię Prawną oraz Dział Techniczny. Wśród zatrudnianych przez nas pracowników znajdują się osoby posiadające licencje Zarządcy Nieruchomości.

Na czym polega zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi i administrowanie nieruchomościami?

Na barkach zarządcy nieruchomości spoczywa szereg obowiązków oraz działań strategicznych dotyczących danego obiektu, które obejmują obszar techniczny oraz gospodarkę ekonomiczno-finansową. Zarządca nieruchomości może być zobowiązany do m. in.:

- ✓ dbania i kontrolowania prawidłowego stanu technicznego budynku (a więc będzie odpowiedzialny za zapewnienie konserwacji, przeglądów technicznych, napraw budynku, przeprowadzanie remontów),
- ✓ zawierania umów z przedstawicielami firm zewnętrznych, w tym również z dostawcami mediów, firmami ochroniarskimi, firmami zajmującymi się wywozem odpadów (również wielkogabarytowych), itp.,
- ✓ monitorowania wszelkich czynności związanych z budynkiem mając na uwadze ich zgodność z przepisami prawa i ochrony środowiska,
- ✓ ustalania, zatwierdzania oraz nadzorowania zasad prowadzenia księgowości, jak i czuwania nad przedkładaniem właścicielowi obiektu sprawozdań finansowych.

Wskazane czynności stanowią tylko wąski zakres obowiązków, które mogą spocząć na zarządcy nieruchomości. Przed nawiązaniem współpracy zakres zarządzania i administrowania nieruchomościami jest szczegółowo ustalany. Zapewniamy, że scedowanie tego rodzaju obowiązków na zewnętrzne firmy administrujące nieruchomości przynosi szereg korzyści. Outsourcing zapewnia bowiem oszczędność czasu i finansów, a także gwarantuje ciągłość obsługi (nawet w wyniku absencji pracownika, firma oddelegowuje do współpracy na ten czas inną osobę, w związku z czym nie dochodzi do zaniedbań ani opóźnień).

Administrowanie i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi ze specjalistami

Pracujemy w oparciu o profesjonalny oraz licencjonowany program księgowy dedykowany dla potrzeb obsługi Wspólnot Mieszkaniowych. Dysponujemy własnym

archiwum w celu zapewnienia bezpieczeństwa przechowywanym przez nas dokumentom Wspólnot Mieszkaniowych. Dbamy o to, by zarządzanie i administracja wspólnot mieszkaniowych odbywały się płynnie oraz na najwyższym poziomie. Między innymi w tym celu współpracujemy z szeregiem firm świadczących usługi w pełnym zakresie technicznym, jak również zapewniamy całodobową obsługę pogotowia technicznego w każdej branży.

Dlaczego warto postawić na współpracę z nami?

Wzorowa organizacja pracy, wdrażanie nowych rozwiązań, sprawnie funkcjonujący system raportowania podejmowanych przez nas czynności oraz wiele innych działań, które wykonujemy w standardowym pakiecie usług, zapewniają naszym Klientom pełną kontrolę nad funkcjonowaniem nieruchomości oraz pozwalają na podejmowanie trafnych i szybkich decyzji.

Stosujemy najwyższe standardy zawodowe i stale doskonalimy nasze rozwiązania, a nasza kadra podnosi swoje kwalifikacje – wszystko robimy mając na uwadze jak najlepsze dostosowanie naszej oferty i możliwości do Państwa potrzeb. Posiadamy ubezpieczenie OC Zarządcy Nieruchomości.

Jako wiarygodny partner, posiadamy certyfikat „FIRMA GODNA ZAUFANIA 2020”, „FIRMA GODNA ZAUFANIA GOLD 2020”, „EFEKTYWNA FIRMA 2018”, „GEPARDY BIZNESU 2018” wydawanych przez niezależne instytucje.

Aby zagwarantować Państwu profesjonalną i rzetelną realizację naszych usług, dbamy o stałe podnoszenie kwalifikacji naszego zespołu, a powierzone nam zadania w zakresie zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi wykonują doświadczeni i licencjonowani Zarządcy Nieruchomości. Mamy na względzie także poczucie komfortu w prowadzonej współpracy, dlatego zapewniamy stały kontakt – pozostajemy do dyspozycji naszych Klientów i reagujemy błyskawicznie w każdej sytuacji, w szczególności w tych awaryjnych.

Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami

Jako właściciele lokali wydzielonych z jednego budynku mają Państwo wspólnie szereg obowiązków wobec współdzielonego obiektu oraz działki, na której on stoi. Ponieważ większość z Państwa zapewne nie dysponuje niezbędnym czasem czy wiedzą związaną z obsługą budynku, warto rozważyć zatrudnienie firmy specjalizującej się w zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

Dbanie o części wspólne oraz ogólny stan budynku i przynależnych do niego terenów to nie wszystko za co Państwo odpowiadają. Funkcjonowanie obiektu mieszkalnego wiąże się z również z prowadzeniem księgowości oraz szeregu dokumentacji. To niekiedy również problemy natury prawnej.

Dobrze zbudowany zespół

POTOCZNI Sp. z o. o. zatrudnia osoby, które od lat zajmują się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami. Wypracowane przez ten czas sposoby działania oraz całkowite wsparcie naszych prawników, pozwalają nam z ogromnym powodzeniem egzekwować prawa związane z rękojmią oraz gwarancją na rzecz

nowych obiektów mieszkalnych oraz rozwiązywać nawet najtrudniejsze problemy dla starszych budynków.

Posiadamy kompletne zaplecze techniczne, w tym środki transportu ciężarowego oraz wykwalifikowanych pracowników, przy pomocy których wykonujemy w bardzo atrakcyjnych cenach szeroki zakres prac ślusarskich oraz budowlanych.

Wiedza wypływająca z doświadczenia

Odpowiednie zrozumienie problemów związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych oraz odpowiedzialne i profesjonalne podejście do tych problemów zapewnia nam ciągle rosnącą liczbę zadowolonych klientów. Mamy nadzieję, że również Państwo zechcą sprawdzić nasze możliwości i wspólnie doprowadzimy do rozpoczęcia owocnej współpracy w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomością, którą Państwo współdzielą.

Obsługa finansowa

Drugim elementem składowym świadczonej przez POTO CZNI Sp. z o. o. obsługi nieruchomości jest obsługa w zakresie prowadzenia spraw finansowo-księgowych. Dlatego też dużą wagę przywiązujemy w naszej pracy do sumiennego i przejrzystego prowadzenia wszelkich rozliczeń finansowych i ewidencji kosztów. Staramy się przedstawiać je właścicielom w sposób przystępny i zrozumiały. Usługi finansowo-księgowe prowadzimy w licencjonowanym programie, stworzonym dla potrzeb obsługi wspólnot mieszkaniowych.

Poniżej przedstawiamy Państwu typowy pakiet usług z obszaru obsługi finansowo-księgowej:

- 1) Dokonywanie bieżących rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
- 2) Wydzielenie dla funduszu remontowego, na życzenie wspólnoty mieszkaniowej oddzielnego subkonta (jeśli do tej pory nie zostało wydzielone).
- 3) Prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – w zakresie i w sposób określony w odrębnej uchwale Wspólnoty.
- 4) Rozliczanie oraz windykacja poniższych płatności właścicieli lokali wnoszonych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca (za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wspólnoty):
 - a) zaliczek w poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - b) zaliczek za świadczenia dostarczane do lokali poszczególnych właścicieli,
 - c) zaliczek na fundusz remontowy oraz innych ewentualnych funduszy.
- 5) Prowadzenie rozliczeń, włączając w szczególności sprawdzanie prawidłowości otrzymywanych od usługodawców rachunków i faktur (polecenia przelewu są przekazywane Zarządowi Wspólnoty do podpisu) oraz dokonywanie płatności na rzecz dostawców:
 - a) usług w zakresie eksploatacji,
 - b) usług technicznych,
 - c) innych usług świadczonych na rzecz Wspólnoty.

- d) remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej,
- e) zabezpieczania awarii na nieruchomości wspólnej,
- f) egzekwowanie praw z tytułu gwarancji oraz rękojmi. Ciągły kontakt z Wykonawcami.
- g) Kontrolowanie terminowości wykonywania przez Wykonawców gwarancyjnych prac naprawczych oraz remontowych.

Dysponujemy własnym zapleczem technicznym oraz sprzętem, niezbędnym do wykonania wszelkich prac ślusarskich oraz ogólnobudowlanych. W tym celu, zatrudniamy etatowych pracowników. Dla obsługiwanych przez nas nieruchomości, prace te wykonujemy w bardzo atrakcyjnych cenach.

Obsługa prawna wspólnot mieszkaniowych

Tak oczywiste sprawy, jak opracowanie statutu i regulaminu porządku domowego czy też zawieranie umów, na podstawie których zatrudniona zostanie m. in. ekipa sprzątająca, to jeden z licznych obowiązków właścicieli lokali lub wyłonionego spośród nich zarządu.

Firma specjalizująca się w obsłudze prawnej Wspólnot Mieszkaniowych zajmie się w Państwa imieniu zarówno tego rodzaju kwestiami, jak i rozwiązywaniem problematycznych sytuacji – nieskuteczną windykacją należności czy koniecznością dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi bądź gwarancji.

Obsługa prawna Wspólnot Mieszkaniowych, którą oferuje zespół POTO CZNI Sp. z o.o. obejmuje w standardowym zakresie:

- 1) Sporządzanie projektów umów dotyczących obsługi eksploatacyjnej oraz technicznej nieruchomości.
- 2) Opracowywanie projektów uchwał na potrzeby Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 3) Prowadzenie windykacji należności (monitowanie płatności, przygotowywanie wezwań do zapłaty, przygotowywanie pozwów w postępowaniu upominawczym i występowanie do sądu).
- 4) Prowadzenie spraw związanych z usuwaniem przez Wykonawców usterek gwarancyjnych.
- 5) Na podstawie zlecenia, obsługa procesów sądowych dotyczących sporów natury prawnej.
- 6) Wpisywanie osób nieregulujących zobowiązań względem Wspólnoty Mieszkaniowej na listę Krajowego Rejestru Dłużników.

Ponieważ na stałe współpracujemy z prawnikami posiadającymi doświadczenie w tym obszarze, możemy świadczyć dla Wspólnot Mieszkaniowych obsługę prawną, która ma na celu zapewnienie jej sprawnego funkcjonowania, a co za tym idzie, spokojnego życia mieszkańców.

Działania kontrolne

W celu zapewnienia wysokiej jakości usług POTO CZNI Sp. z o. o. współpracuje stale z szeregiem sprawdzonych i solidnych firm.

Jako doświadczeni profesjonaliści prowadzimy lub podejmujemy różnego rodzaju działania kontrolne, w szczególności w zakresie:

- 1) Obowiązujących umów na dostawę usług komunalnych: wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych i innych umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości
- 2) Utrzymania należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali w tym również hal garażowych.
- 3) Utrzymania należytego porządku i czystości terenu zewnętrznego należącego do wspólnoty, ciągów pieszych oraz jezdnych i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów lub obowiązujących przepisów.
- 4) Usuwania awarii, wykonywania prac i remontów przez zewnętrznych usługodawców.
- 5) Ochrony lub dozoru nieruchomości wspólnej.
- 6) Zapewnienie terminowego opłacania podatków, ubezpieczeń i innych opłat publiczno-prawnych przypadających na nieruchomość wspólną, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
- 7) Prowadzenie sprawozdawczości finansowej.
- 8) Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych wspólnoty mieszkaniowej.
- 9) Comiesięczne przekazywanie Zarządowi wydruków dot. płatności i poniesionych kosztów.

Obsługa techniczna

Dzięki profesjonalnym i sprawdzonym ekipom technicznym POTOCZNI Sp. z o. o. jest w stanie zapewnić systematyczną konserwację, a także niezawodne i szybkie usuwanie awarii i usterek.

Poniżej przedstawiamy Państwu typowy pakiet usług z obszaru obsługi technicznej:

- 1) Pomoc w przejęciu dokumentacji technicznej nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego od poprzedniego zarządcy.
- 2) Przechowywanie oraz bieżące prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego.
- 3) Zapewnienie prawidłowego użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń wentylacyjnych, instalacji ciepłej wody, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych, instalacji domofonowej, dźwigów osobowych, separatorów, systemów oddymiania kontroli czystości powietrza, systemów dostępu oraz innych instalacji zamontowanych na koszt Wspólnoty, poprzez wyszukanie zewnętrznych podmiotów świadczących w/w usługi.
- 4) Występowanie do właścicieli lokali o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 5) Zapewnienie bieżącej i nieprzerwanej obsługi technicznej nieruchomości poprzez wyszukiwanie podwykonawców, negocjowanie warunków zawieranych umów i kontrolę ich wykonania w zakresie:

- a) kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie,
- b) oceny stanu technicznego oraz wyznaczenia i oszacowania wartości niezbędnych działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych),
- c) bieżących napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywania napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,



Jako doświadczeni profesjonaliści prowadzimy lub podejmujemy różnego rodzaju działania kontrolne, w szczególności w zakresie:

- 1) Obowiązujących umów na dostawę usług komunalnych: wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych i innych umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.
- 2) Utrzymania należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali w tym również hal garażowych.
- 3) Utrzymania należytego porządku i czystości terenu zewnętrznego należącego do wspólnoty, ciągów pieszych oraz jezdnych i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów lub obowiązujących przepisów.
- 4) Usuwania awarii, wykonywania prac i remontów przez zewnętrznych usługodawców.
- 5) Ochrony lub dozoru nieruchomości wspólnej.
- 6) Obsługi oraz konserwacji dźwigów osobowych, separatorów, przepompowni ścieków, systemów p. pożarowych, wentylacji mechanicznej, systemów uzdatniania i kontroli powietrza w halach garażowych i innych, stanowiących część wspólną nieruchomości.
- 7) Posiadania ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej.
- 8) Terminowości przeglądów technicznych.
- 9) Usuwania usterek oraz wad w terminie gwarancji lub rękojmi.

Działania cykliczne lub jednorazowe

W trakcie obsługi Wspólnot Mieszkaniowych, pewne działania prowadzone są jedynie cyklicznie lub wręcz jednorazowo.

POTOCZNI Sp. z o. o. do działań takich zalicza:

- 1) Obsługą organizacyjną Wspólnoty Mieszkaniowej w szczególności:
 - a) Wystąpienie o nadanie numeru REGON i NIP,
 - b) Pomoc w otwarciu dla Wspólnoty Mieszkaniowej rachunku lub rachunków bankowych,
 - c) Stworzenie projektu budżetu i projektów podstawowych uchwał.
- 2) Przejmowanie nieruchomości
 - a) Porozumienie się z byłym administratorem lub zarządcą co do trybu przejęcia nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym,
 - b) Zebranie aktów notarialnych przypisanych do poszczególnych lokali (na zlecenie Zarządu Wspólnoty),
 - c) Weryfikacja podpisanych umów, a w razie konieczności ich przepisywanie na Wspólnotę oraz renegotjowanie,
 - d) Przejmowanie spraw w toku i ich dokumentacji (np. prace modernizacyjne, remontowe, naprawcze itp.).
- 3) Obsługę zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej – wykonywanie zleconych w tym zakresie przez Zarząd Wspólnoty czynności, a w szczególności:
 - a) Przygotowywanie zebrań oraz przygotowanie projektu porządku zebrania i projektów uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - b) Zawiadamianiem właścicieli lokali o terminie, miejscu i porządku zebrania, co najmniej na tydzień przed terminem zebrania.
 - c) Obsługą organizacyjną zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.

Usługi ponadstandardowe

W związku z tym, że każda Wspólnota jest Klientem, na którego pozyskaniu szczególnie nam zależy, chcielibyśmy Państwu zaoferować szeroką gamę usług ponadstandardowych:

- 1) Skanowanie i przesyłanie Członkom Zarządu wszelkich dokumentów przychodzących (np. pism urzędowych, faktur itp.) dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 2) Cotygodniowy system raportowania o stanie spraw prowadzonych na rzecz Wspólnoty wedle ustalonego wspólnie wzoru.
- 3) Bezpośredni i całodobowy kontakt telefoniczny do Administratora (lub osoby go zastępującej) oraz pogotowia technicznego.
- 4) Dyżur Administratora na terenie nieruchomości zgodnie z wytycznymi Zarządu Wspólnoty.
- 5) Przekazywanie Zarządowi Wspólnoty miesięcznych wydruków księgowych.
- 6) Cokwartalne zebrania kierownictwa Firmy z Zarządem Wspólnoty celem omówienia bieżącej współpracy.
- 7) Prezentowanie (na podstawie indywidualnie udzielonych pełnomocnictw) lokali mieszkalnych pracownikom Agencji Nieruchomości chcącym (po uprzednim uzgodnieniu tego z właścicielem lokalu) dokonać prezentacji lokalu ew. najemcom.
- 8) Asystę Administratora lub jednego z Udziałowców Spółki w spotkaniach Zarządu z Wykonawcą jak i organami administracji samorządowej.
- 9) Wykonywanie większości prac ślusarskich oraz ogólnobudowlanych przy pomocy naszych pracowników w bardzo atrakcyjnych cenach.

Wyjątkowe korzyści

Każda nowa wspólnota, która zdecyduje się na podpisanie z nami umowy o administrowanie nieruchomością, otrzyma od nas wyjątkowy prezent w postaci administrowania nieruchomością w pierwszym miesiącu za połowę ceny. W związku z chęcią kontynuowania w ciągły sposób rozwoju naszej firmy, w zamian za życzliwą promocję naszych usług wobec innych potencjalnych klientów gwarantujemy Państwu, że z chwilą podpisania umowy z nowym klientem pozyskanym przy Państwa pomocy, obniżymy nasze wynagrodzenie na Państwa rzecz w wysokości do 10% na okres 2 lat.



Zapraszamy do kontaktu:

POTOCZNI SP. Z O. O.

ul. Akcyjowa 12

58-130 Żarów

Tel. 605 436 948

e-mail:nieruchomosci@potoczni.pl

www.potoczni.pl