

Oferta

na zarządzanie nieruchomością wspólną
Wspólnoty Mieszkaniowej
Dorzecze 3 we Wrocławiu

Wrocław, 7 maja 2025 r.

Szanowni Państwo,

Dziękujemy za możliwość złożenia oferty dotyczącej administrowania nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej Dorzecze 3 we Wrocławiu.

Podstawową sferą aktywności spółki Prime Project sp. z o.o., założonej w 2007 r. jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi. Zajmujemy się również obsługą procesu inwestycyjnego, a dokładniej zastępstwem inwestycyjnym, a także szeroko rozumianymi usługami księgowymi. We wszystkich dziedzinach możemy pochwalić się sporym doświadczeniem i zdobytym przez lata know-how. Naszym klientom zapewniamy zindywidualizowaną obsługę zespołu profesjonalistów, dostosowaną do aktualnych potrzeb lub problemów. Prime Project to doświadczony zespół, a w skład majątku zarządzanego przez naszą firmę wchodzi obiekty na terenie Wrocławia o łącznej powierzchni ponad 700.000 m².

Jesteśmy niezależną firmą, dla której ogromne znaczenie ma jakość projektów, w których uczestniczymy. Zapraszamy na naszą stronę internetową, na której mogą Państwo odnaleźć więcej szczegółowych informacji na temat zarządzanych przez nas zasobów, jak również referencje od naszych klientów. Zapraszamy także do odwiedzenia naszych mediów społecznościowych.

www.primeproject.pl



Chcielibyśmy dodatkowo zasygnalizować nasze przewagi konkurencyjne:

- mamy bardzo duże doświadczenie, jesteśmy obecni na rynku od 17 lat,
- specjalizujemy się w obsłudze dużych, wymagających wspólnot mieszkaniowych,
- większość zarządzanych przez nas wspólnot to wspólnoty przejęte od innych zarządców, dla których przygotowaliśmy i przeprowadziliśmy plan naprawczy,
- jesteśmy niezależni i transparentni, jako jedyna wrocławska firma prezentujemy na naszej stronie wszystkich naszych klientów,
- ze względu na nasze doświadczenie w administrowaniu powierzchnią komercyjną (biurową) i utrzymywaniem relacji z wymagającymi podmiotami, nasi zarządcy prezentują wysoką kulturę obsługi, nietypową dla „mieszkaniówki”,
- administrujemy w zespołach, składających się z zarządcy operacyjnego oraz jego asystenta (administratora), dzięki czemu możemy częściej być na nieruchomości i utrzymać pełną ciągłość obsługi wspólnoty,
- utrzymywanie przez nas stałego, silnego Działu Technicznego, czyli zespołu inżynierów budowlanych / inspektorów nadzoru (ze względu na obsługę przez naszą firmę inwestycji i fit-outów) daje nam nieporównanie większą łatwość w radzeniu sobie z problemami technicznymi nieruchomości,
- zatrudniając i wychowując doświadczonych zarządców, równolegle wypracowaliśmy także wyczerpujące procedury, wspierające ich w codziennej pracy,
- bieżące wsparcie etatowego radcy prawnego zapewnia naszym zarządcom, a w konsekwencji klientom, poczucie bezpieczeństwa,
- ważną rolę pełni u nas Koordynator Działu Zarządzania Wspólnotami, wspierając zespoły i koordynując ich współpracę z naszymi inżynierami budowlanymi,
- zawsze koncentrujemy nasze siły na realizowaniu głównego celu: zarządzaniu. Nie świadczymy innych usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych, takich jak ochrona fizyczna, utrzymanie czystości, czy też serwis techniczny, unikając tym samym konfliktu interesów, który utrudnia

prawidłowy nadzór nad usługami. Nie współpracujemy z „ulubionymi” podwykonawcami. Nie mamy udziałów w innych firmach usługowych. Przyjęliśmy generalną zasadę, że wszelkie inne usługi, poza zarządzaniem, wykonują firmy zewnętrzne, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio ze wspólnotą, my zaś jesteśmy od nadzoru nad nimi.

- starając się bardziej niż konkurencja, i budując długofalowo naszą markę, udaje nam się utrzymać także atrakcyjność cenową.
- jesteśmy już blisko Państwa, co ułatwi nam częstą obecność i sprawny nadzór nad sprawami Państwa wspólnoty:

<https://www.primeproject.pl/portfolio/zarzadzanie-nieruchomosciami/dorzecze-legnickiej>

Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową.

1. Czynności związane z bieżącym administrowaniem, eksploatacją i bezpieczeństwem nieruchomości:

1.1. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości w zakresie i formie wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.

1.2. Inwentaryzowanie części wspólnych nieruchomości, m.in. inwentaryzowanie spisu kluczy, majątku Wspólnoty Mieszkaniowej, urządzeń i materiałów znajdujących się na terenie nieruchomości.

1.3. Nadzór nad terminowym zlecaniem kontroli technicznych, okresowych przeglądów nieruchomości wspólnej i urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego oraz przepisów uzupełniających, tj. rozporządzeń, polskich norm oraz z wytycznymi wynikającymi z dokumentacji techniczno-ruchowej urządzeń zainstalowanych na terenie nieruchomości.

1.4. Kontrola i nadzór nad realizacją umów związanych z:

- a) zapewnieniem dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci;
- b) utrzymaniem w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz terenów służących do wspólnego użytku właścicieli lokali;
- c) konserwacją instalacji technicznych w budynku;
- d) innymi usługami związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej;
- e) usuwaniem awarii i ich skutków.

1.5. Zbieranie ofert dotyczących umów o dostawy, roboty bądź usługi związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

1.6. Pełnienie funkcji komunikacyjnej pomiędzy firmami zewnętrznymi świadczącymi usługi dotyczące nieruchomości wspólnej a właścicielami lokali we wspólnocie.

1.7. Przeprowadzanie wizytacji i obchodów nieruchomości wspólnej mających na celu weryfikację pracy pozostałych dostawców usług dla nieruchomości.

1.8. Nadzór nad wykonywaniem odczytów liczników przez podmioty zewnętrzne, w okresach wynikających z terminów rozliczeń mediów.

2. Czynności związane z obsługą Wspólnoty Mieszkaniowej i jej członków:

2.1. Dbanie o zadowolenie i komfort mieszkańców poprzez właściwe informowanie oraz bieżące rozwiązywanie zgłaszanych problemów dotyczących nieruchomości wspólnej.

2.2. Nadzór nad organizacją Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez wystąpienie o nadanie nr NIP, Regon i założenie konta bankowego oraz nadzór nad ich aktualizacją.

2.3. Weryfikowanie stanu formalnego i faktycznego nieruchomości wspólnej, prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali.

2.4. Nadzór nad opłacaniem podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnych, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.

2.5. Monitorowanie ubezpieczeń związanych z nieruchomością wspólną.

2.6. Przygotowywanie i obsługa zebrań właścicieli nieruchomości.

2.7. Udzielanie informacji administracyjnych właścicielom lokali poprzez telefon czynny w godzinach 8:00 - 16:00 i e-mail.

2.8. Kontakt telefoniczny 24H z administratorem nieruchomości dedykowany służbom technicznym, w sprawach niecierpiących zwłoki.

2.9. Wizytacja nieruchomości minimum jeden raz w tygodniu lub wg zaistniałych potrzeb.

3. Czynności związane z gospodarką ekonomiczno-finansową Wspólnoty Mieszkaniowej:

3.1. Prowadzenie ewidencji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ewidencji zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.2. Przygotowywanie projektów planów gospodarczych (w formie planów rzeczowo-finansowych) i korekt tych planów.

3.3. Przygotowywanie naliczeń na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

3.4. Przygotowywanie rozliczeń planów gospodarczych.

3.5. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych.

3.6. Analizowanie i nadzór nad windykacją należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości oraz podejmowanie działań windykacyjnych mających na celu odzyskanie należności, raz na kwartał. Nadzór nad windykacją sądową prowadzoną przez kancelarię, z którą Wspólnota Mieszkaniowa ma zawartą umowę.

3.7. Analizowanie i nadzór nad windykacją należności od właścicieli lokali w nieruchomości oraz podejmowanie działań windykacyjnych mających na celu odzyskanie należności, raz na kwartał. Nadzór nad windykacją sądową prowadzoną przez kancelarię, z którą Wspólnota Mieszkaniowa ma zawartą umowę.

3.8. Rozliczanie z właścicielami lokali opłat z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów zużytych mediów, funduszu na remonty i modernizacje, w tym:

a) Rozliczanie zaliczek wnoszonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu na remonty i modernizacje raz na 12 miesięcy;

b) Rozliczanie zaliczek wnoszonych na koszty zużytych mediów raz na 12 miesięcy. Rozliczenia będą wykonywane nie później niż do końca drugiego miesiąca następującego po dacie odczytu liczników.

3.9. Wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń właścicielom lokali.

3.10. Udzielanie informacji księgowych właścicielom lokali poprzez e-mail.

3.11. Zapewnienie dostępu do strefy mieszkańców (e-kartoteka):

a) przydzielanie każdemu właścicielowi lokalu indywidualnego loginu i hasła;

b) udostępnianie właścicielom lokali informacji na temat obecnej wysokości opłat i bieżącego salda na indywidualnych kontach rozliczeniowych,

c) publikacja dokumentów wspólnoty, w tym przede wszystkim umów i uchwał.

Katalog usług może zostać rozszerzony i uszczegółowiony w umowie o zarządzanie.

Koszt zarządzania

Proponowane wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością:

➤ **0,69 zł / mkw. sumy powierzchni lokali za miesiąc**

Zaproponowany koszt zarządzania nie obejmuje innych kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, jak np.:

- kosztów sprzątania ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń technicznych (lub innych pomocniczych) wewnątrz budynku, terenów zewnętrznych (dróg, parkingów, chodników, terenów zielonych, placów zabaw itp.),
- kosztów ochrony,
- kosztów konserwacji, napraw i przeglądów instalacji słaboprądowych (np.: domofonowej, alarmowej) i niskoprądowych,
- kosztów konserwacji, napraw i przeglądów instalacji wod.-kan., grzewczej,
- kosztów konserwacji elementów budynku służących ochronie ppoż. (SAP, drzwi pożarowych, bram pożarowych, instalacji hydrantowej, instalacji oddymiającej, kłap pożarowych itp.),
- kosztów konserwacji i napraw urządzeń dźwigowych,
- kosztów napraw ogólnobudowlanych, itp.,
- kosztów opinii, ekspertyz budowlanych, nadzoru budowlanego itd.

Sposób zarządzania

Za zarządzaną nieruchomość odpowiadała będzie spółka Prime Project, z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Kiełbaśniczej 28, która swoje obowiązki realizowała będzie poprzez zatrudnionych na etatach pracowników. Zarządca operacyjny – pracownik etatowy Prime Project sp. z o.o. - zajmować się będzie bezpośrednio nadzorem nad nieruchomością i kontaktami z członkami wspólnoty. Do jego obowiązków należał będzie nadzór nad firmami świadczącymi usługi na rzecz nieruchomości oraz nad firmami dostarczającymi media Wspólnocie, organizacja serwisów technicznych, kontakty z ubezpieczycielem itp. Jego działania będą wspierane przez innych pracowników etatowych Prime Project z Działu Zarządzania (np. administratora, technika obiektu), Działu Technicznego (inżynierów wszystkich branż), Działu Doradztwa (radcę prawnego), Działu Administracyjnego (m.in. pracowników sekretariatu). Sprawy finansowe Wspólnoty prowadzone będą przez odrębną komórkę firmy Prime Project sp. z o.o., tj. Dział Księgowości Wspólnot Mieszkaniowych, ściśle współpracującą z Zarządcą operacyjnym. Bezpośrednim przełożonym Zarządcy operacyjnego jest Dyrektor Działu Zarządzania firmy Prime Project sp. z o.o., choć bardzo istotną rolę pełni także Koordynator Działu Wspólnot Mieszkaniowych. Członkowie Wspólnoty będą mogli kontaktować się z Zarządcą operacyjnym, we wszystkich sprawach, telefonicznie lub mailowo (w sprawach pilnych, dotyczących kwestii bezpieczeństwa czy nagłych awarii również poza zwyczajowymi godzinami pracy). W sprawach finansowych, rozliczeniowych, kontaktować się będzie można z Księgowością Wspólnot Mieszkaniowych (osobiście i telefonicznie od wtorku do piątku w określonych godzinach, poprzez pocztę e-mail w każdym czasie). Biuro firmy Prime Project sp. z o.o., na ul. Kiełbaśniczej 28 we Wrocławiu, funkcjonuje w dni robocze w godzinach 9.00 – 16.00.

W naszym portfolio znajdują się między innymi:

1. Bulwary Książęce, Księcia Witolda, Wrocław

Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu nieruchomości wielorodzinnej z garażem podziemnym i lokalami usługowymi. Zrealizowane w dwóch etapach we Wrocławiu przy ul. Księcia Witolda, obejmuje ponad 28.000 m2 powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali.

Więcej o zarządzanej nieruchomości:



2. Osiedle di Trevi.

Osiedle mieszkaniowe di Trevi znajduje się we Wrocławiu przy ul. Klimasa 37-43e, tworząc kompleks nowoczesnych budynków wielorodzinnych położonych w zielonej części Wrocławia – dzielnicy Krzyki. Jego powierzchnia użytkowa to niemal 34.000 m², na pięciu kondygnacjach mieści się 673 lokali, w tym 15 o charakterze użytkowym. Osiedle posiada również garaż wielostanowiskowy wraz z powierzchnią pomocniczą o wielkości ponad 11.000 m², w którym znajduje się 410 wydzielonych miejsc postojowych.

Więcej o zarządzanej nieruchomości:

<https://www.primeproject.pl/portfolio/zarzadzanie-nieruchomosciami/osiedle-mieszkaniowe-di-trevi>



3. Thespian, pl. Powstańców Śląskich 1, Wrocław

Nowoczesny budynek mieszkalno-biurowo-usługowy z dwupoziomowym garażem podziemnym pn. Thespian, oddany do użytkowania w 2011 r., o łącznej powierzchni użytkowej ponad 10.000 m². Thespian to kandydat do World Building of the Year 2011, laureat II Nagrody Leonardo na Biennale Architektury w Mińsku, nominowany do Nagrody Architektonicznej tygodnika "Polityka" jako jeden z pięciu najlepszych budynków 2012 r. Budynek wyposażony jest m.in. w klimatyzację, system ruchomych zasłon oraz elektroniczną kontrolę dostępu, jest również pod stałym dozorem (całodobowa ochrona fizyczna oraz recepcja).

Więcej o zarządzanej nieruchomości:

<http://www.primeproject.pl/portfolio/zarzadzanie-nieruchomosciami/wm-thespian>



4. Kurkowa 14, Wrocław

Budynek wygrał w konkursie „Dom, w którym chciałbym mieszkać”, przeprowadzonym przez Gazetę Wyborczą DOM. W obrębie sześciu klatek schodowych, na ośmiu kondygnacjach rozmieszczonych jest ponad 200 mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych, o pow. od 27 m² do 90 m². Na najwyższych piętrach znajdują się ekskluzywne mieszkania dwupoziomowe. Cała nieruchomość mieszkalno-usługowa to ponad 16.000 m², w tym dwupoziomowy garaż podziemny o pow. ponad 5.000 m² oraz 11 lokali usługowych.

Więcej o zarządzanej nieruchomości:

<http://www.primeproject.pl/portfolio/zarzadzanie-nieruchomosciami/kurkowa-14>



5. Księcia Witolda 43, Wrocław

Księcia Witolda 43 to nieruchomość zlokalizowana w ścisłym centrum miasta, blisko Odry. Jest to kameralny budynek apartamentowy, w którym znajduje się 69 mieszkań o powierzchni od 38 do ponad 190 m², rozmieszczonych na 6 piętrach. Na parterze znajdują się lokale usługowe. Niewątpliwą wizytówką nieruchomości jest taras na dachu, z którego można podziwiać m.in. wrocławskie Stare Miasto. Budynek posiada również wewnętrzny ogród oraz dwupoziomowy parking podziemny,

całodobową ochronę i monitoring. Został zaprojektowany przez Maćków Pracownię Projektową sp. z o.o., natomiast inwestorem projektu jest firma Nacarat Polska sp. z o.o.

Więcej o zarządzanej nieruchomości:

<http://www.primeproject.pl/portfolio/zarzadzanie-nieruchomosciami/ksiecia-witolda>

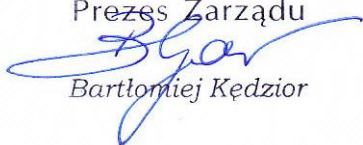


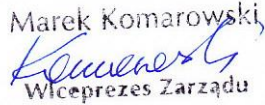
Bezpieczeństwo naszych klientów

Zgodnie z wymogami stosownych przepisów i oczekiwaniami naszych klientów, działalność naszej firmy asekurowana jest umową ubezpieczenia OC z sumą gwarancyjną 5.000.000 zł.

W przypadku jakichkolwiek pytań do Państwa dyspozycji pozostaje Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami p. Marek Komarowski tel. 602 759 983, e-mail m.komarowski@primeproject.pl
Biuro tel. 71 344 35 13 lub e-mail: biuro@primeproject.pl

z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu

Bartłomiej Kędzior

Marek Komarowski

Wiceprezes Zarządu