



OFERTA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ I OBSŁUGI TECHNICZNEJ

Administracja, technika prewencyjna i
mobilne pogotowie (SLA)

tel: 789982322



Oferta zarządzania nieruchomością i obsługi technicznej obiektu :

Wspólnota mieszkaniowa Sosnówka, ul.Sosnowa 2



HOMER-property management

Marka HOMER Property Management to partner odpowiedzialny za bezpieczeństwo nieruchomości, sprawność techniczną oraz sprawne funkcjonowanie obiektu. Wspieramy właścicieli i inwestorów w utrzymaniu majątku, organizacji codziennej obsługi oraz ograniczeniu ich własnego zaangażowania. Rodzinna firma, “zaprawiona w boju” na rynku zarządzania i obsługi technicznej od 1988 r (po ubiegłorocznym przekształceniu strukturalnym w formie spółki z o.o.). Wiemy, c znaczy szacunek do zainwestowanych pieniędzy i staramy się pracować tak, aby osoby powierzające nam swoje mienie były w pełni usatysfakcjonowane ze współpracy.

Nasze podejście łączy lokalną obecność, doświadczenie operacyjne i prewencyjną kontrolę stanu budynku. Dzięki temu decyzje dotyczące nieruchomości mogą być podejmowane w sposób uporządkowany, przejrzysty i dostosowany do rzeczywistych potrzeb wspólnoty oraz działającego obiektu apartamentowego.

Dlaczego HOMER Property Management ?

- **Licencja i praktyka** — państwowa licencja od 1998 r. oraz blisko 30 lat praktyki operacyjnej w zarządzaniu nieruchomościami.
- **Doświadczenie w złożonych zasobach** — doświadczenie w trudnych zasobach mieszkaniowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przekształcanych we wspólnoty, w tym w Świętoszowie i Grudziądzu, a także w zasobach miejskich Kotliny Jeleniogórskiej oraz w wielkopowierzchniowych obiektach komercyjnych i handlowych, wieloletnie doświadczenie w obiektach typu CONDO na terenie Karkonoszy.
- **Lokalne kompetencje techniczne** — dedykowany specjalista z pełnymi uprawnieniami energetycznymi i dozorowymi G1 elektrycznymi, G2 cieplnymi i kotłowniczymi oraz G3 gazowymi.
- **Ochrona ubezpieczeniowa** — ubezpieczenie OC zarządcy na kwotę 1 500 000 EUR.
- **Obecność w terenie** — osobista znajomość obiektu, lokalnego klimatu i kapryśnych warunków pogodowych oraz lokalnego rynku kooperantów i podwykonawców.

Zakres współpracy

Współpracę można uruchomić na dwóch poziomach, zależnie od potrzeb inwestorów, wspólnoty i charakteru funkcjonowania obiektu.

Poziom usługi	Przeznaczenie
1. Usługa podstawowa	Administracja, księgowość i technika prewencyjna (podstawowa) dla nieruchomości wspólnej. DEDYKOWANY numer telefonu do kontaktu w sprawach administracyjnych.
2. Mobilne Pogotowie Techniczne SLA 2h	Dodatkowa opcja dla działającego obiektu turystycznego, wymagającego szybkiej reakcji technicznej przez całą dobę ,365 dni w roku. DEDYKOWANY numer telefonu do naszego dyżurnego technika.

szczegóły oferty :

1. Usługa podstawowa: administracja, księgowość i technika prewencyjna

Usługa obejmuje codzienną obsługę formalną, finansową i techniczną nieruchomości wspólnej w standardowych godzinach pracy biura, od poniedziałku do piątku, w godzinach

8:00–16:00. Jej celem jest zapobieganie awariom poprzez rygorystyczną kontrolę stanu budynku oraz uporządkowane prowadzenie spraw wspólnoty.

Administracja i księgowość

- **Ewidencja** – prowadzenie ewidencji lokali i właścicieli oraz ewidencji pozaksięgowej kosztów.
- **Rozliczenia** – naliczanie i rozliczanie zaliczek eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego dla indywidualnych subkont.
- **Umowy i media** – nadzór nad umowami na prąd, wodę, ścieki i gaz.
- **Koszty** – analiza i optymalizacja kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości.
- **Planowanie i sprawozdawczość** – przygotowywanie rocznych planów gospodarczych oraz sprawozdań finansowych.
- **Właściciele i decyzje** – zwoływanie corocznego zebrania właścicieli oraz organizacja głosowań w trybie indywidualnego zbierania podpisów.
- **Należności** – skuteczna, polubowna windykacja należności (bez udziału prawnika i sądu).
- **Fakturowanie** - faktury za usługę administrowania możemy rozliczać w dwóch wariantach : indywidualnie dla każdego właściciela jako koszt bezpośredni, lub zbiorczo na poczet kosztów wspólnoty mieszkaniowej.
- **Prowadzenie i sporządzanie dokumentacji** administracyjnej, rozliczeń indywidualnych, bilansów, sprawozdań itp.

Technika i prewencja

- **Dokumentacja obiektu** – prowadzenie wymaganej prawem elektronicznej Książki Obiektu Budowlanego, e-KOB.
- **Przeglądy** – organizacja i nadzór nad terminami przeglądów rocznych i pięcioletnich, kominiarskich, gazowych oraz instalacji przeciwpożarowych SAP.
- **Usługodawcy** – wyszukiwanie lokalnych usługodawców i negocjowanie warunków konserwacji.
- **Bieżące prace** – koordynacja prac takich, jak naprawy klatek schodowych, konserwacja oświetlenia i naprawy ogrodzeń, konserwacja elementów architektury, wyposażenia części wspólnych itp.
- **Dysponowanie budżetem operacyjnym** - Właściciele określają stały budżet na bieżącą eksploatację obiektu
- **Decyzje kosztowe** – działania planowane i kosztowne są realizowane wyłącznie po przedstawieniu ofert i uzyskaniu formalnej zgody lub akceptacji Zarządu Wspólnoty.
- Nadzorowanie wszelkich czynności, związanych z bieżącym funkcjonowaniem obiektu (odśnieżanie, utrzymanie czystości, konserwacje mienia, asysta podczas przeglądów).

Standardowa reakcja prewencyjna na zgłoszenie

W przypadku zgłoszenia nieszczelności lub usterki w godzinach pracy podejmujemy możliwie szybką reakcję zabezpieczającą mienie i odcinającą zagrożenie. Może to oznaczać na przykład zakręcenie głównego zaworu wody albo odcięcie sekcji prądu lub gazu.

Dalsze prace naprawcze oraz usuwanie skutków awarii są planowane i zlecane zewnętrznym firmom po zatwierdzeniu kosztów przez Wspólnotę. Standardowa usługa podstawowa obejmuje więc przede wszystkim formalną, techniczną i prewencyjną obsługę nieruchomości, a nie całodobową gotowość naprawczą.

Cena usługi podstawowej

350,00 zł miesięcznie za jeden apartament

2.Pogotowie Techniczne SLA 3h (opcja dodatkowa)

Standardowe odcięcie zagrożenia ma na celu zabezpieczenie mienia i ograniczenie skutków usterki w godzinach pracy biura. Mobilne Pogotowie Techniczne SLA 2h jest natomiast usługą przeznaczoną dla działającego obiektu turystycznego, w którym szybkie przywrócenie infrastruktury chroni komfort gości, reputację obiektu, wyniki rezerwacji i przychody inwestorów. **Standard SLA 3h.**

1. **Fizyczna obecność na obiekcie** – gwarancja obecności wyspecjalizowanego personelu technicznego z uprawnieniami G1, G2 i G3 na obiekcie w Sosnowce do 2 godzin od zgłoszenia telefonicznego, w formule 24/7/365, także w weekendy, święta oraz w trudnych warunkach pogodowych.
2. **Mobilny warsztat** – wyposażony wóz techniczny z pilarkami, spawarką, elektronarzędziami, zapasem dedykowanych kabli, rur i złączy PEX/miedź, przetyczkami hydrodynamicznymi oraz innymi niezbędnymi materiałami wodno/kanalizacyjnymi, elektrycznymi i gazowymi.
3. **„Przyjeżdżamy – działamy – przywracamy sprawność”** – dążenie do usunięcia awarii na miejscu i ograniczenia odczuwalności problemu przez gości, bez konieczności nocnego poszukiwania otwartych hurtowni.
4. **DEDYKOWANY NUMER NASZEGO POGOTOWIA TECHNICZNEGO**, udostępniany w widocznym miejscu w obiekcie, wraz z zakresem reakcji dot. wezwań.

Natychmiastowe usunięcie usterki zależy od jej rodzaju, skali, dostępności części oraz bezpieczeństwa prowadzonych prac. Jeżeli usunięcie awarii na miejscu nie będzie możliwe, dalsze działania są podejmowane odpowiednio do sytuacji technicznej i organizacyjnej obiektu.

Cena opcji premium - ABONAMENT SLA

1 500,00 zł miesięcznie za cały obiekt

Korzyści dla inwestorów i wspólnoty

- **Jedna odpowiedzialna struktura** – uporządkowanie spraw administracyjnych, finansowych i technicznych.
 - **Prewencja zamiast kosztownych awarii** – regularna kontrola stanu budynku i pilnowanie terminów przeglądów.
 - **Lokalna obecność** – znajomość obiektu, warunków pogodowych i lokalnego rynku wykonawców.
 - **Przejrzyste decyzje kosztowe** – przedstawianie ofert i uzyskiwanie wymaganych zgód przed realizacją planowanych, kosztownych prac.
 - **Bezpieczeństwo majątkowe** – dbałość o stan nieruchomości i ograniczanie ryzyka zaniedbań.
 - **Ciągłość działania obiektu** – możliwość szybkiej reakcji technicznej dzięki dodatkowej opcji SLA 2h.
 - **Mniejsze zaangażowanie właścicieli** – przekazanie bieżącej organizacji spraw profesjonalnemu partnerowi.
-

Możliwość rozszerzenia współpracy:

***kompleksowy operator najmu
krótkoterminowego***

Kompleksowa obsługa najmu krótkoterminowego może stanowić kolejny etap współpracy. Nie jest ona objęta ceną usługi podstawowej ani ceną Mobilnego Pogotowia Technicznego SLA i wymaga odrębnego ustalenia zakresu oraz warunków.

Housekeeping i gospodarka bielizną

- **Sprzątanie** – sprzątanie po wyjeździe oraz w trakcie pobytów w standardzie hotelowym, z wykorzystaniem certyfikowanej chemii obiektowej - wg zlecenia i wytycznych właścicieli.
- **Pralnia i bielizna** – koordynacja pralni przemysłowej oraz wymiana pościeli i ręczników.
- **Kontrola apartamentu** – audyt wyposażenia apartamentu przed przyjęciem kolejnych gości.

Obsługa gości

- **Wsparcie pobytu** – pomoc przy zakwaterowaniu oraz wsparcie w sytuacjach awaryjnych.

Kontrola najmu i zabezpieczenie majątku

- **Godziny pobytu** – check-in od 16:00 oraz check-out do 11:00.
 - **Zabezpieczenie ewentualnych zniszczeń** – obowiązkowa autoryzacja karty kredytowej lub kaucja, po stronie właściciela apartamentu albo powierzona operatorowi.
 - **Dostęp do apartamentu** – możliwość wdrożenia inteligentnego systemu dostępu z zamkami online i automatycznie wygasającymi kodami, co ogranicza potrzebę budowy recepcji 24/7.
-

Model A – tradycyjny prowizyjny

Model oparty na podziale ryzyka i procentowym udziale w przychodach netto z rezerwacji. Szczegółowe warunki współpracy są ustalane indywidualnie w zależności od zakresu obsługi i przyjętego sposobu działania obiektu.

Model B – stały ryczałt operatorski

Model abonamentowy, w którym **właściciele mogą zatrzymać dla siebie finansową nadwyżkę z sezonów wysokich**, w szczególności zimy i wakacji letnich, zgodnie z ustalonym zakresem i warunkami umowy.

Szczegółowe stawki, cennik HSK i symulacje przychodów dla obu modeli są przygotowywane indywidualnie.

Warunki i sposób uruchomienia współpracy

Uruchomienie współpracy rozpoczyna się od osobistej wizji lokalnej na terenie obiektu w Sosnówce. Następnie doprecyzowujemy oczekiwany zakres usług, przedstawiamy szczegółowe warunki finansowe oraz przygotowujemy ofertę końcową dopasowaną do potrzeb inwestorów i wspólnoty. Podczas naszych dwóch wizyt w obiekcie, zauważyliśmy “hot spoty”, które wpływają na zyski z najmu obiektu oraz mogą rzutować na przyszłe obłożenie, pełen raport możemy przedstawić po oględzinach wnętrza

Możemy również przygotować kalkulację opłacalności inwestycji, uwzględniając nakłady i składniki podnoszące atrakcyjność i wysokie oceny pobytów (P&L), a także na bieżąco raportować efekty podczas zarządzania Waszym obiektem.

Takie podejście pozwala uwzględnić rzeczywisty stan techniczny obiektu, sposób jego użytkowania, oczekiwania właścicieli oraz wymagania związane z funkcjonowaniem obiektu apartamentowego.

Zaproszenie do rozmowy...

Jeżeli zależy Państwu na bezpiecznym zarządzaniu majątkiem, ciągłości działania obiektu i ograniczeniu własnego zaangażowania w bieżące sprawy, zapraszamy do rozmowy oraz umówienia wizji lokalnej. Wspólnie określimy model współpracy, który będzie przejrzysty, praktyczny i adekwatny do potrzeb Państwa obiektu.

Barbara Wiśniewska (zarządca nieruchomości 3149)

w imieniu : Zespół **HOMER** Property Management