

MAGNIS CENTRUM 2026

MagnisCentrum.pl



MAGNIS CENTRUM

Kompleksowe Administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową
Bezpieczeństwo, spokój i partnerska współpraca z licencjonowanym zarządcą

Jesteśmy po to, by Wam pomóc

Wiemy, że zarządzanie nieruchomością, w której mieszka wiele rodzin, to wyzwanie. Codziennie coś się dzieje – awarie, dokumenty, przepisy, sprawy sąsiedzkie... Tak, to wszystko może przytłaczać.

W MAGNIS CENTRUM wychodzimy z założenia, że administrator jest dla ludzi, a nie odwrotnie.

Współpracujemy ze wspólnotami, które potrzebują nie tylko „zarządcy od papierów”, ale przede wszystkim kogoś, na kim można polegać.

Kogoś, do kogo można po prostu zadzwonić, bez obawy, że zostanie się zignorowanym. Niezależnie od tego, czy Wasz blok jest nową inwestycją, czy kamienicą z historią, my dbamy o to, by żyło się w nim spokojnie, a wszelkie problemy były rozwiązywane na bieżąco i „po ludzku”.

Nasz Fundament: Niezależność i Czyste Zasady

W MAGNIS CENTRUM stawiamy na całkowitą niezależność. Nie łączą nas żadne układy, ciche porozumienia ani zależności z firmami remontowymi czy dostawcami usług. Jesteśmy rzecznikiem wyłącznie Państwa interesów, a przy wyborze wykonawców jedynym kryterium jest rzetelność i jak najniższa cena dla mieszkańców.

Naszym jedynym źródłem dochodu jest ustalona z Państwem stawka za administrowanie. Dzięki tak jasnym zasadom, negocjując dla Państwa ceny usług, zawsze stoimy po Państwa stronie. Każda wynegocjowana przez nas obniżka i każda złotówka oszczędności w całości zostaje w kasie Wspólnoty.

Zależy nam na współpracy z ludźmi świadomymi, z którymi możemy budować relację opartą na zaufaniu. Innymi słowy, chcemy, żebyście czuli się zaopiekowani.

Kim jesteśmy i jak pracujemy

W MAGNIS CENTRUM łączymy **wieloletnie doświadczenie** z rzetelną, spokojną pracą. Naszym celem jest zapewnienie Państwu wysokiej jakości usług, dbałości o komfort oraz sprawnego funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej – tak, aby Zarząd i właściciele **po prostu wiedzieli, że ktoś naprawdę zajmuje się Waszą wspólnotą.**

Naszym priorytetem jest skuteczne funkcjonowanie nieruchomości pod względem technicznym, finansowo-księgowym oraz prawnym, przy jednoczesnym zachowaniu dobrych relacji i jasnej komunikacji z Zarządem i mieszkańcami.

Nasze doświadczenie → różne typy wspólnot

Mamy kilkunastoletnie doświadczenie w administrowaniu bardzo różnorodnymi nieruchomościami – od kameralnych budynków, po duże obiekty, w których jest wielu właścicieli, różne oczekiwania i sporo bieżących spraw technicznych.

Pracujemy z:

- nowszymi inwestycjami deweloperskimi,
- starszymi blokami i kamienicami,
- nieruchomościami wymagającymi przemyślanych remontów (mamy doświadczenie w rewitalizacjach), planowania oraz stałej kontroli.

Dzięki temu dobrze rozumiemy, jak zmieniają się potrzeby wspólnot na różnych etapach ich rozwoju i potrafimy dopasować sposób współpracy do konkretnej sytuacji, zamiast narzucać jeden sztywny schemat.

MAGNIS CENTRUM, czyli gwarancja rzetelności i bezpieczeństwa

Rozumiemy, że Zarząd Wspólnoty tworzą osoby o różnych perspektywach i potrzebach. Dlatego nasza usługa jest dwutorowa:

- zapewniamy **profesjonalizm, stabilność i osobisty kontakt** dla osób ceniących tradycyjną współpracę,
- a jednocześnie oferujemy **wygodę, szybkość i transparentność** dzięki nowoczesnym narzędziom online.

Bezpieczeństwo i kwalifikacje

MAGNIS CENTRUM prowadzi **Małgorzata Pawlak**, czyli współwłaścicielka firmy i **licencjonowany zarządca nieruchomości** z państwową licencją nadaną przez Ministerstwo Infrastruktury (nr 25146). Na co dzień wspiera ją **zaufany zespół osób, z którymi od lat współpracuje**, dzięki czemu możemy zapewnić wspólnotom stałą, stabilną obsługę i ciągłość działania.

Posiadamy również **uprawnienia Głównego Księgowego**, co daje Państwu pewność, że księgowość wspólnoty jest prowadzona w sposób rzetelny, zgodny z przepisami i przejrzysty dla właścicieli.

To połączenie praktyki, uprawnień i zaangażowania sprawia, że **traktujemy sprawy Państwa wspólnoty jak własne**, to znaczy z odpowiedzialnością i troską o długofalowe efekty.

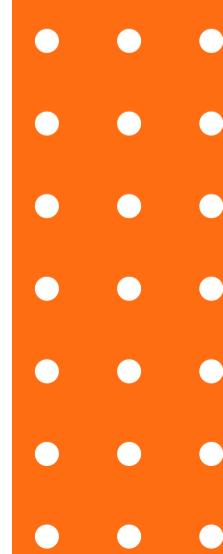
Technologia i Opieka, czyli nowoczesne narzędzia, ale przede wszystkim Człowiek

W kwestiach finansowych nie eksperymentujemy, pracujemy na sprawdzonym, profesjonalnym oprogramowaniu księgowym (system Mieszczanin), co gwarantuje Państwu pełne bezpieczeństwo i precyzję rozliczeń.

Jednak w kwestii kontaktu z mieszkańcami poszliśmy o krok dalej. **Nasz system zgłaszania usterek to nasze autorskie rozwiązanie**. Zostało stworzone specjalnie po to, by zgłaszanie awarii było prostsze i szybsze niż w standardowych systemach.

Mimo nowoczesnych narzędzi, technologia to dla nas tylko dodatek.

Dla nas najważniejsze jest, żebyście czuli, że macie w nas oparcie. Chcemy być dla Waszej wspólnoty „**przyjacielem domu**”. Kimś, do kogo dzwoni się nie tylko by zgłosić przepaloną żarówkę, ale też poradzić się w trudnej, nietypowej sytuacji. Jesteśmy po to, by wysłuchać, doradzić i zdjąć Wam problem z głowy.



1. Dedykowany System Zgłaszania Usterek i Awarii (Aplikacja)

Zapewniamy nowoczesną aplikację (dostępną również jako panel online oraz aplikację na system Android), która umożliwia mieszkańcom zgłaszanie wszelkich usterek i awarii w częściach wspólnych.

- **Bezpośrednie Zgłoszenie.** Aplikacja eliminuje konieczność wykonywania telefonów czy pisania maili do Zarządcy. Właściciel może zgłosić zarówno poważną awarię, jak i drobną usterkę w dowolnym momencie → dostępne 24/7.
- **Natychmiastowa Rejestracja.** Każde zgłoszenie jest automatycznie i natychmiastowo rejestrowane w naszym systemie. Mieszkaniec otrzymuje potwierdzenie (wraz z numerem sprawy), mając poczucie, że sprawa została przyjęta i jest już w naszych rękach.
- **Kontrola i Weryfikacja Administracyjna (Filtr Kosztów).** Każde zgłoszenie jest niezwłocznie weryfikowane przez administratora, który w pierwszej kolejności sprawdza, czy usterka dotyczy części wspólnej (za którą odpowiada Wspólnota) czy indywidualnego lokalu (za który odpowiada właściciel).
- **Proces Decyzyjny i Nadzór.** Po weryfikacji następuje zlecenie prac wykonawcy oraz ustalenie ich zakresu. Dzięki takiemu nadzorowi znacząco obniżamy koszty utrzymania nieruchomości, unikając zlecenia napraw, które nie są niezbędne lub nie leżą w gestii Wspólnoty.
- **Decyzje i Ścisła Współpraca.** Utrzymywany jest stały kontakt administratora z wykonawcą oraz Zarządem. Ostateczna decyzja o zleceniu prac należy do Zarządu Wspólnoty, chyba że jest to wyjątkowa, nagła sytuacja awaryjna, gdzie kluczowy jest czas interwencji.
- **Całodobowa Dostępność.** System działa nieprzerwanie, zapewniając spokój mieszkańcom.

2. e-Kartoteka, czyli Transparentność Finansowa Online

Właściciel ma stały dostęp do e-Kartoteki, to znaczy do systemu elektronicznego, w którym może samodzielnie i w każdej chwili sprawdzić stan swoich opłat.

- **Stan konta (e-Kartoteka).** Bieżące saldo oraz historia wpłat i naliczeń.
- **Rozliczenia (e-Kartoteka).** Szczegółowy wgląd w rozliczenia mediów i funduszu remontowego.
- **Informacja.** Udzielanie na bieżąco informacji właścicielom o stanie indywidualnych kont telefonicznie oraz przez e-mail.

Technologia jest po to, żeby ułatwić Wam życie.

Szczegółowy Zakres Usług MAGNIS CENTRUM

Poniżej przedstawiamy kompleksowy pakiet obsługi Wspólnoty Mieszkaniowej.

A. Obsługa Księgowo-Finansowa

Pełna Księgowość i Uprawnienia Głównego Księgowego

Rzetelność, Państwowe Kwalifikacje i pełna transparentność finansowa.

- 1. Rachunkowość i Sprawozdawczość:** Prowadzenie pełnej rachunkowości zgodnie z Ustawami o własności lokali i o rachunkowości, w tym sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych (z analityką przychodów i kosztów) oraz opracowywanie projektów rocznych planów gospodarczych.
- 2. Rozliczenia i Płatności:** Otwarcie rachunku bankowego oraz lokowanie nadwyżek środków pieniężnych na lokatach. Pobieranie i rozliczanie zaliczek. Kontrola prawidłowości faktur i terminowe dokonywanie płatności. Przygotowywanie i dostarczanie właścicielom indywidualnych zawiadomień o zmianie wysokości opłat zaliczkowych, z uwzględnieniem preferowanego przez właściciela sposobu doręczenia (np. mail, tradycyjny list).
- Aktywna Optymalizacja Kosztów:** Ciągły monitoring kosztów i wydatków oraz aktywne poszukiwanie rozwiązań w celu obniżenia kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości, w tym analiza umów i warunków dostaw mediów.
- 3. Podatki, Kredyty i Finansowanie:**
 - Rozliczanie podatku dochodowego (CIT, PIT) i rozliczenia z ZUS/US.**
 - Pomoc w przygotowaniu dokumentacji do zaciągnięcia kredytów inwestycyjnych/termomodernizacyjnych oraz aktywne doradztwo w zakresie przenoszenia zaciągniętych kredytów do innych banków na korzystniejszych warunkach (refinansowanie).**
 - Aktywne pozyskiwanie środków na inwestycje (dotacje, granty):** Kompleksowe wsparcie Wspólnoty w poszukiwaniu, przygotowywaniu dokumentacji i składaniu wniosków o zewnętrzne finansowanie (dotacje, granty miejskie/unijne) przeznaczone na rewitalizację i modernizację nieruchomości.
- 4. Zarządzanie Pożytkami i Generowanie Przychodów:**
 - Aktywne Poszukiwanie Reklamodawców:** Aktywny monitoring nieruchomości i poszukiwanie potencjału w zakresie generowania dodatkowych przychodów (np. wynajem powierzchni ścian pod reklamy, instalacja anten na dachu, dzierżawa części gruntu).
 - Kompleksowa Obsługa Umów:** Profesjonalne negocjowanie warunków umów najmu, dzierżawy i reklamowych oraz ich kompleksowe przygotowanie i obsługa formalna w celu maksymalizacji korzyści finansowych dla Wspólnoty.

B. Obsługa Administracyjna i Prawna

Reprezentacja, organizacja zebrań i bezpieczeństwo prawne.

1. Reprezentacja i Obsługa Formalna (Organy Państwowe/Samorządowe):

Reprezentowanie Wspólnoty „na zewnątrz” oraz kompleksowa obsługa administracyjna, w tym: prowadzenie bieżącej korespondencji, składanie wniosków o pozwolenia, zezwolenia i zgody oraz wydawanie wszelkich niezbędnych zaświadczeń.

2. Zarządzanie Umowami i Kompleksowa Obsługa Ubezpieczeniowa:

- **Zarządzanie Umowami Serwisowymi:** Przygotowujemy projekty umów, prowadzimy negocjacje cenowe i zakresu obowiązków na usługi kluczowe (sprzątanie, konserwacja, remonty, obsługa techniczna, dostawa mediów). Umowy są finalnie przedkładane Zarządowi Wspólnoty do podpisu i akceptacji.
- **Kompleksowa Obsługa Ubezpieczeniowa:** Współpracujemy z firmami brokerskimi, które analizują ryzyko i pozyskują zestawienie kilku konkurencyjnych ofert. Doradzamy Zarządowi w wyborze najlepszego zakresu ochrony i zapewniamy pełną obsługę procesu likwidacji szkód (od zgłoszenia do uzyskania odszkodowania).
- **Dokumentacja Wewnętrzna:** Opracowywanie projektów uchwał i regulaminów (np. porządku domowego).

3. Obsługa Prawna i Windykacja:

- **Skuteczna Windykacja:** Prowadzenie działań windykacyjnych (przedsądowych) w celu odzyskania zaległych należności.
- **Dochodzenie Roszczeń Sądowych:** W przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności, kompleksowo przygotowujemy pełny materiał dowodowy i dokumentację do przekazania współpracującym kancelariom prawnym w celu dalszego dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.
- **Reprezentowanie Wspólnoty przed sądem.**

4. Organizacja i Obsługa Zebrań Właścicieli:

- **Przygotowanie Merytoryczne i Formalne:** Terminowe zwoływanie zebrań sprawozdawczych Wspólnoty (raz w roku). Wspieramy Zarząd w przygotowaniu sprawozdania z działalności Zarządu, a także przygotowujemy projekty uchwał, sprawozdań finansowych i wysyłamy wszystkie niezbędne zawiadomienia.
- **Realizacja:** Kompleksowa obsługa logistyczna spotkania (organizacja i rezerwacja lokalu) oraz prowadzenie obrad i sporządzanie protokołu.
- **Głosowanie:** Organizacja głosowania na zebraniu oraz terminowe zbieranie głosów w trybie indywidualnym po zakończeniu zebrania, w celu osiągnięcia wymaganej większości.

C. Obsługa Techniczna

Bieżące utrzymanie sprawności technicznej i bezpieczeństwa budynku.

- 1. Dokumentacja i Przeglądy:** Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego. Koordynacja obligatoryjnych przeglądów okresowych (instalacje gazowe, kominowe, budowlane) zgodnie z Prawem budowlanym.
- 2. Awaryjne i Naprawy:**
 - **Prowadzenie ewidencji zgłoszeń, zlecenie napraw i konserwacji.**
 - **Pogotowie Techniczne:** Zapewniamy dostęp do profesjonalnego pogotowia technicznego, gwarantując szybką reakcję w przypadku nagłych awarii.
- 3. Remonty i Inwestycje:**
 - **Procedury Przetargowe:** Organizowanie procedur wyboru wykonawców i dostawców, w tym zbieranie i wnikliwe analizowanie konkurencyjnych ofert na usługi i remonty, z gwarancją negocjowania najkorzystniejszych warunków cenowych przy ścisłej współpracy i akceptacji Zarządu Wspólnoty.
 - **Bieżąca kontrola wykonywanych usług** na każdym etapie.

Specjalizacja: Nowe Wspólnoty, Rewitalizacja i Finansowanie

W MAGNIS CENTRUM posiadamy unikalne doświadczenie w obsłudze specyficznych typów nieruchomości i procesów.

- **Zawiązywanie Wspólnot.** Pomoc prawno-administracyjna w procesie tworzenia nowych Wspólnot Mieszkaniowych w świeżo wybudowanych budynkach.
- **Wsparcie Rewitalizacji.** Przygotowywanie pełnej dokumentacji i wsparcie formalne dla Wspólnot ubiegających się o dotacje miejskie i gminne na rewitalizację kamienic (objętych opieką Konserwatora Zabytków lub znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków).
- **Zarządzanie Wadami Deweloperskimi.** Organizacja i koordynacja prac związanych ze zbiorczym zgłaszaniem wad i usterek deweloperskich w częściach wspólnych oraz skuteczne egzekwowanie ich usunięcia (rękojmia/gwarancja).

Przejęcie Nieruchomości → Odciążamy Zarząd

Minimalizujemy obciążenie właścicieli. Proces przejęcia dokumentacji od poprzedniego administratora bierzemy na siebie.

Przejęcie do MAGNIS CENTRUM jest proste. Nasi Zarządcy podejmują fachowe działania, zapewniając prawidłowe i skuteczne przejęcie dokumentacji (prawnej, technicznej oraz finansowo-księgowej) poprzez szczegółowy Protokół Zdawczo-Odbiorczy.

Wynagrodzenie i Wycena Usług

Wynagrodzenie za kompleksowe zarządzanie nieruchomością jest ustalane indywidualnie dla każdej Wspólnoty i zależy od takich czynników jak: wielkość i stan techniczny budynku, liczba lokali, zakres usług dodatkowych oraz ilość terenów zielonych.

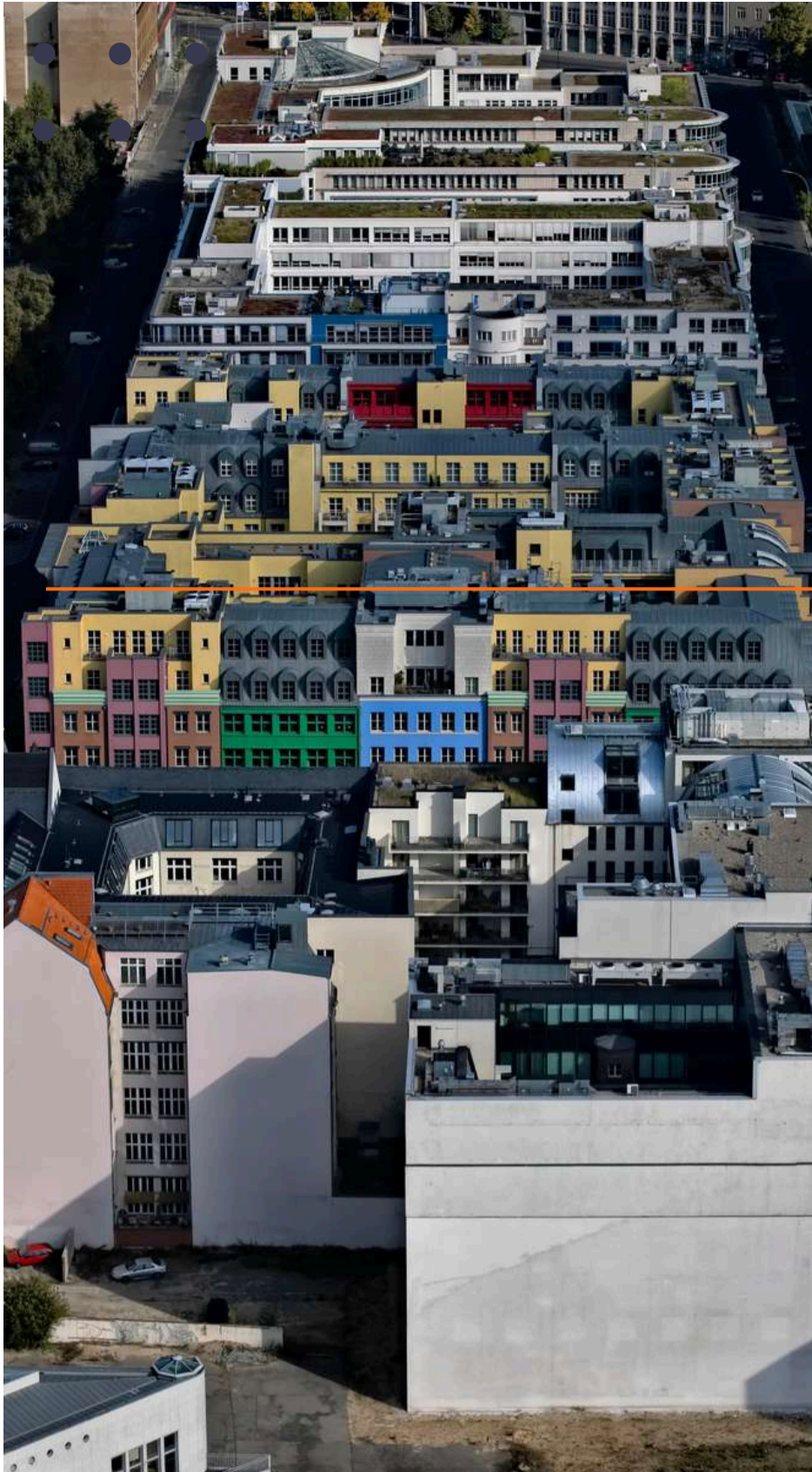
Zachęcamy do wysłania zapytania! Po otrzymaniu podstawowych danych o Państwa nieruchomości, niezwłocznie przygotowujemy precyzyjną i niezobowiązującą wycenę uwzględniającą Państwa unikalne potrzeby.

Nasze Wartości, czyli Współpraca jako Fundament

W MAGNIS CENTRUM kładziemy nacisk na budowanie relacji, a nie tylko na świadczenie usług. Dla nas priorytetem jest ścisła i aktywna współpraca z Zarządem Wspólnoty, ponieważ to Właściciele-Mieszkańcy znają swoją nieruchomość najlepiej. To właśnie Państwa perspektywa jest fundamentem do podejmowania szybkich, trafnych decyzji i do efektywnego zarządzania.

Tworzymy zespół stawiający na partnerskie rozwiązywanie problemów, przyjazną atmosferę i osobisty kontakt. Zawsze mogą Państwo liczyć na nasze pełne zaangażowanie i wsparcie.

Zapraszamy do Kontaktu!



Jesteśmy tu dla Ciebie



600 77 95 45



biuro@magniscentrum.pl



MagnisCentrum.pl



Obywatelska 102/104 lok. 308
94-118 Łódź

Dziękujemy!

