

OFFERTE

Verwaltung
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark
8103 Unterengstringen



An die
STWEG Dahlienpark
Obere Hönggerstrasse 4-10
Dahlienstrasse 9-17
8103 Unterengstringen

Zürich, 28. April 2020

Verwaltungsofferte
STWEG Dahlienpark, 8103 Unterengstringen

Sehr geehrte Stockwerkeigentümerinnen, sehr geehrte Stockwerkeigentümer

Wir nehmen Bezug auf die geschätzte Anfrage betreffend Betreuung Ihrer Gemeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen. Sehr gerne unterbreiten wir Ihnen unser Angebot für eine umsichtige und proaktive Verwaltung der Gemeinschaft:

1. Umfang des Verwaltungsmandates

In unserem Angebot sind folgende Leistungen inbegriffen:

- Einberufung und Durchführung der ordentlichen Stockwerkeigentümer-Versammlung
- Einberufung und Durchführung einer Ausschuss-Sitzung pro Jahr
- Führen und Verteilen der Protokolle
- Ausführen und Koordinieren von Beschlüssen der STWEG
- Vorlage des Jahresbudgets
- Inkasso der Akonto-Beiträge (gemeinschaftliche Kosten)
- Kontrolle und Bezahlung der Rechnungen
- Führen der Liegenschaftsbuchhaltung mit jährlichem Budget und einem Abschluss auf Ende der Abrechnungsperiode (31. Dezember)
- Verwalten des Fondsvermögens (ohne Börsengeschäfte)
- Erstellen der jährlichen Kapitalausweise
- Führung einer Hauswartfirma / Gärtnerfirma (keine Personen im Arbeitsvertragsverhältnis)
- Schlüsselbestellungen / Kontrolle
- Aufbewahren von sämtlichen Dokumenten unter Berücksichtigung der brancheninternen und zivilrechtlichen Richtlinien
- Vertreten der Eigentümergemeinschaft in allen rechtlichen Belangen gegenüber Nachbarn, Behörden und Dritten
- Abschluss, Erneuerung und Kündigung von Versicherungs- und Serviceverträgen
- Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit der Haustechnik

- Periodisches Überprüfen der allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Ort, gegebenenfalls Auftragserteilung von Reparaturen und Instandstellungen an qualifizierte Handwerker im Rahmen der Kompetenzsumme
- Aufnahme und Erledigung von Schadens- und Versicherungsfällen

2. Honorar

a) ordentliches Verwaltungshonorar

Für unsere vorgenannten ordentlichen Leistungen erhalten wir ein pauschales Verwaltungshonorar pro Jahr.

Mehrfamilienhäuser, ordentliches Honorar pro Jahr	CHF 46'200.00
Einstellhalle, ordentliches Honorar pro Jahr	CHF 12'320.00

Es wird kein Initialaufwand berechnet. Alle Preise sind Nettopreise exkl. MwSt.

Drittkosten wie Werbe- und Insertionskosten, Post- und Bankspesen, Betreuungsspesen, Gerichtsgebühren, Anwaltshonorare und dergleichen werden separat und nach Aufwand belastet. Kopien, Porti und Telefonspesen im Rahmen des alltäglichen Geschäfts sind im vorgenannten pauschalen Honorar inbegriffen.

Das Honorar basiert auf dem Kostenstand des Landesindex der Konsumentenpreise bei Abschluss des Vertrages und kann periodisch den Veränderungen des Index angepasst werden. Der aufgeführte Betrag ist ein Mindesthonorar, das nicht unterschritten werden darf. Das Honorar wird der Gemeinschaft jeden Monat anteilmässig belastet.

b) separate Verrechnungen

Folgende Dienstleistungen werden gegebenenfalls separat verrechnet:

- Einberufung und Durchführung von ausserordentlichen Eigentümer-Versammlungen
- Einberufung und Durchführung von mehr als einer Ausschuss-Sitzung pro Jahr
- Ausarbeitung / Anpassung des Reglements, der Dienstbarkeiten oder der Verteilschlüssel
- Einstellung / Führung / Gehaltsabrechnung für Personen im Arbeitsvertragsverhältnis
- Ausarbeitung und Einführung einer Hausordnung
- Einsätze für Probleme und Konflikte mit Nachbarn, Bautätigkeiten auf anderen Parzellen
- Vorbereitung / Durchführungen von Sanierungen und grösseren Unterhaltsarbeiten ab CHF 7'500.00 pro Untergemeinschaft oder mehr als drei Arbeitsgattungen
- Aufwände in Zusammenhang mit Garantiemängeln
- Vertretung und / oder Mithilfe bei allfälligen Gerichtsverfahren
- Vermietung und Verwaltung gemeinsamer Mietobjekte
- Mehrjahresbudget und Investitionsplanungen
- Aufwände in Zusammenhang mit neuen gesetzlichen Auflagen, Normen und Richtlinien
- Einleitung allfälliger rechtlicher Schritte bei Nichteingang von Beitragszahlungen sowie die Ergreifung der diesbezüglichen gesetzlichen Pfandrechte
- Abwehr von Drittansprüchen (z.B. Bauhandwerkerpfandrecht usw.)
- Überwachung von Ausschreibungen
- Unterstützung bei Mieterabrechnungen

Diese Dienstleistungen werden bei Bedarf und vorheriger Absprache mit den Eigentümern oder Delegierten gemäss Stundenaufwand (plus Spesen) in Rechnung gestellt.

Honoraransätze:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Arbeit durch Bewirtschafter | CHF 158.00 / h |
| - Arbeit durch Sekretariat | CHF 78.00 / h |

3. Kompetenzbetrag

Der Kompetenzbetrag wird auf CHF 5'000.00 festgesetzt. In nachweislich dringenden Fällen und zur Schadensminderung kann die Beauftragte Reparaturen anordnen, welche die vereinbarte Kompetenzsumme übersteigen. Bei ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten nimmt die Verwaltung zuerst Rücksprache mit den Delegierten.

4. Diverses

Für die Aufbereitung der Heizenergie bestehen Contracting-Verträge mit der EKZ.

5. Kündigung

Der Auftrag kann mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Nach Beendigung des Auftrages sind dem Auftraggeber sämtliche Verwaltungsunterlagen zu übergeben.

6. Vollmacht

Die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft erteilt der Beauftragten eine Vollmacht mit Substitutionsrecht zur Durchführung aller sich aus dem Vertrag ergebenden Rechtshandlungen. Die Vollmacht umfasst auch das Vorgehen gegen Stockwerkeigentümer inkl. Prozessführung für die Einbringung von Zahlungsausständen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit.

Die Beauftragte ist berechtigt, das Grundbuch, die Pläne wie auch alle weiteren öffentlichen Register einzusehen und Auszüge von diesen anfertigen lassen.

7. Anwendbares Recht

Zwischen den Parteien gelten die Bestimmungen von Art. 394 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes über den einfachen Auftrag. Gerichtsstand ist Zürich.

Wir sind überzeugt, mit dieser detaillierten Offerte eine gute Basis für ein langfristiges Mandatsverhältnis geschaffen zu haben. Wir können den Stockwerkeigentümer eine fach- und situationsspezifische Verwaltung zusichern.

Zur Orientierung erhalten Sie die Offerte mit dem entsprechenden STWEG-Verwaltungsvertrag. Diese Offerte bleibt gültig bis zum 30. Juni 2021.

Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen



John Westhauser
Geschäftsführer



Ulrike Gutsche
Assistenz

Beilage: STWEG-Verwaltungsvertrag
Referenzauszug

Verwaltungsauftrag für Stockwerkeigentum

zwischen

STWEG Dahlienpark
Obere Hönggerstrasse 4-10
Dahlienstrasse 9-17
8103 Unterengstringen

als Auftraggeberin

und

Privacasa GmbH
Holderbachweg 6
8046 Zürich

als Beauftragte

Liegenschaft / Ort:	Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle Obere Hönggerstrasse 4-10, Dahlienstrasse 9-17 8103 Unterengstringen
Beginn der Verwaltungstätigkeit:	1. Januar 2021
Kompetenzbetrag: (in nachweislich dringenden Fällen und zur Schadensminderung kann die Beauftragte Reparaturen anordnen, welche die verein- barte Kompetenzsumme übersteigen)	CHF 5'000.00 (fünftausend Franken)
Jahresabrechnungssstichtag:	31. Dezember
Ordentl. Verwaltungshonorar p.a.: (Ziffer 2a der Offerte vom 28. April 2020)	CHF 58'520.00 (in Worten: achtundfünzigtausend- fünfhundertzwanzig Franken) zuzüglich MwSt.
Besondere Vereinbarungen:	Stundenansätze für Leistungen, welche nicht durch das ordentliche Verwaltungshonorar gedeckt sind: Arbeit durch Bewirtschafter CHF 158.00 / h (exkl. MwSt.) Arbeit durch Sekretariat CHF 78.00 / h (exkl. MwSt.)

Der Leistungsbeschrieb und die aufgeführten Bedingungen in der Offerte der Beauftragten vom 28. April 2020 werden von den Vertragsparteien mit ihrer Unterschrift als integrierenden Bestandteil dieses vorliegenden Auftrages anerkannt.

Unterengstringen,
Für die Auftraggeberin:

Zürich,
Die Beauftragte:

REFERENZ-AUSZUG

VERWALTUNG VON GEMEINSCHAFTEN



Zürich Hürlimann-Areal, Brandschenkestrasse 70-84, 8002 Zürich

- In Verwaltung seit 2011
- Fünf Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften mit insgesamt 76 Wohnungen und 25 Disponibelräumen
- Zwei Miteigentümer-Gemeinschaften Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen



Zürich Wiedikon, Weststrasse 20, 8003 Zürich

- In Verwaltung seit 2018
- Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 18 Wohnungen, 1 Restaurant und 10 Einstellplätzen



Zürich Höngg, Giacomettistrasse 17-21, 8049 Zürich

- In Verwaltung seit 2012
- Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 18 Wohnungen und 4 Disponibelräumen
- Eine Miteigentümer-Gemeinschaft Tiefgarage mit 40 Einstellplätzen



Zürich Höngg, Giacomettistrasse 2-6, 8049 Zürich

- In Verwaltung seit 2017
- Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 15 Wohnungen und 2 Disponibelräumen
- Eine Miteigentümer-Gemeinschaft Tiefgarage mit 22 Einstellplätzen



Bezirk Dietikon, Talacherstrasse 4, 8103 Unterengstringen

- In Verwaltung seit 2011
- Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 6 Wohnungen und 8 Einstellplätzen



Bezirk Dietikon, Dorfstrasse 9, 8903 Birmensdorf

- In Verwaltung seit 2014
- Eine Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 6 Wohnungen und 11 Einstellplätzen



Bezirk Uster, Hausacherstrasse 1-81, 8122 Binz

- In Verwaltung seit 2013
- Eine Miteigentümer-Gemeinschaft mit insgesamt 41 Einfamilienhäusern und 46 Einstellplätzen