

OPRACOWANIE SENUSO · PAŹDZIERNIK 2026

Strefa Domu: z **dobrej** **administracji** w nowoczesnego partnera wspólnot

Krótki research możliwości rozwoju na lata 2026–2027: co zmienia się w prawie i na rynku, gdzie leżą nowe przychody i co da się poprawić od ręki.

91 870 m²

pod opieką

27

wspólnot

40

nieruchomości

94%

zadowolonych
mieszkańców

Liczby z licznika na strefa-domu.pl (deklaracja firmy, odczyt 21.10.2026).

01 · PROFIL DZIŚ

Młoda, szybka administracja z Łodzi

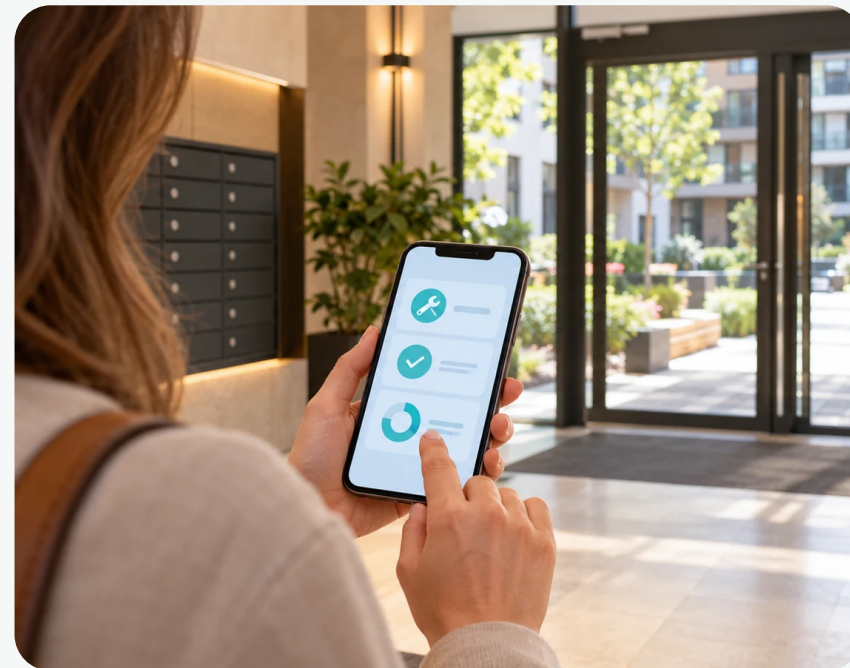
Strefa Domu Sp. z o.o. zarządza wspólnotami mieszkaniowymi w Łodzi. Firma powstała, bo — jak piszą jej założyciele — nie odpowiadał im schemat działania dużych firm administrujących.

Siedziba: ul. Pomorska 316H, 92-010 Łódź · KRS 0000842216 · biuro czynne 8–16

Klient: wspólnoty mieszkaniowe — 27 wspólnot, 40 nieruchomości

Model pracy: 3 kroki — analiza stanu wspólnoty → plan i harmonogram → bieżąca praca „pod czujnym okiem” zarządu

Cyfrowo: Strefa Klienta (system IOK) dla mieszkańców; osobny kontakt do księgowości



Umowa bez okresu wypowiedzenia

Odważny wyróżnik: wspólnota może odejść bez okresu wypowiedzenia. Rzadkość na rynku — warto go mocniej eksponować.

Szybkość reakcji

„Załatwianie spraw na bieżąco, w najszybszym możliwym terminie” — obietnica, którą można zmierzyć i pokazać (SLA).

Własna księgowość

Osobny dział i telefon księgowości — fundament pod rozliczenia online i raportowanie dla zarządów.

Skala do wzrostu

Ok. 92 tys. m² to portfel, który pozwala wdrażać standardy (cyfrowe, energetyczne) bez korporacyjnej inercji.

Cztery zmiany, które w ciągu 12–18 miesięcy trafią do każdej wspólnoty

Każda z nich to dla zarządów kłopot, a dla przygotowanego zarządcy — powód, by wspólnota została albo przyszyła.

DO 1.01.2027

Zdalny odczyt liczników

Ustawa o efektywności energetycznej wymaga wymiany ciepłomierzy, podzielników i wodomierzy ciepłej wody, zamontowanych przed 22.05.2021, na urządzenia z odczytem zdalnym — o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne.

Szansa: audyt urządzeń i wspólny przetarg dla wszystkich wspólnot w portfolio — niższa cena dzięki skali.

PROJEKT RCL, LUTY 2026

Nowelizacja ustawy o własności lokali

Głosowanie obiegowe zwykłą większością głosujących (min. 2 tygodnie), uchwała o zarządcy bez notariusza, fundusz remontowy jako odrębny majątek, prawo wglądu w dokumenty, liczniki jako część wspólna.

Szansa i ryzyko: łatwiej przejść wspólnotę — i łatwiej ją stracić. Wygrywa zarządca z przejrzystymi dokumentami i e-głosowaniem.

EPBD: 29.05.2026 · ETS2: 2027–2028

Fala renowacji budynków

Dyrektywa EPBD wymaga krajowego planu renowacji; projekt zakłada termomodernizację ok. 13 tys. budynków wielorodzinnych rocznie. Opłata ETS2 podniesie koszt ogrzewania paliwami kopalnymi.

Szansa: koordynacja termomodernizacji i PV z dotacjami (m.in. premia termomodernizacyjna BGK) jako usługa płatna.

JUŻ DZIŚ

Ładowarki EV w garażach

Ustawa o elektromobilności daje mieszkańcom prawo do punktu ładowania; wspólnota może odmówić tylko w ustawowych przypadkach (np. negatywna ekspertyza). Sądy przyznają rację kierowcom.

Szansa: gotowa procedura „wniosek → ekspertyza → zgoda” i plan mocy dla całego garażu zamiast sporów.

Rynek: w 2025 r. oddano w Polsce 208,8 tys. mieszkań, w tym ponad 134 tys. deweloperskich (GUS, PZFD) — każda nowa inwestycja to nowa wspólnota, która wybiera zarządcę. Stan prawny projektów należy zweryfikować przed wdrożeniem.

Sześć kierunków, uszeregowanych od najszybszego zwrotu

Dobrane do obecnego profilu: lokalny zarządca wspólnot, sprawny zespół, własna księgowość i Strefa Klienta.

01

szybki zwrot

Pakiet „Liczniki 2027”

Audyt urządzeń pomiarowych we wszystkich 27 wspólnotach, jeden przetarg, harmonogram wymian i rozliczeń.

- wynagrodzenie za koordynację projektu
- argument w rozmowach z nowymi wspólnotami

Termin ustawowy jest bliski — zarządy będą szukały kogoś, kto to „ogarnie”.

02

szybki zwrot

Asystent AI dla mieszkańców 24/7

Agent AI przyjmuje zgłoszenia usterek (telefon, mail, WhatsApp), odpowiada na pytania o opłaty i terminy, nadaje priorytet i przekazuje sprawę administratorowi.

- mniej telefonów w godzinach 8–16
- mierzalne SLA zgłoszeń

Bezpośrednio wzmacnia obietnicę „na bieżąco” — także po godzinach.

03

szybki zwrot

Cyfrowa wspólnota

E-głosowanie uchwał w trybie obiegowym, dokumenty i protokoły online, saldo opłat i odczyty w jednym miejscu (rozbudowa Strefy Klienta).

- gotowość na nowelizację ustawy
- automatyczne protokoły z zebrań (AI)

Przejrzystość to najlepsza obrona przed łatwiejszą zmianą zarządcy.

04

średni termin

Koordinator modernizacji

Plan funduszu remontowego, audyt energetyczny, termomodernizacja, PV na dachu, wnioski o dotacje i nadzór nad wykonawcami.

- nowa linia przychodów projektowych
- niższe koszty mediów = zadowoleni mieszkańcy

Fala renowacji i ETS2 sprawią, że zarządy będą pytać „co z naszym budynkiem?”.

05

średni termin

Wspólnoty z nowych inwestycji

Partnerstwa z łódzkimi deweloperami: zarządca na start, przejęcie budynku, obsługa usterek z rękojmi i gwarancji.

- stały dopływ nowych wspólnot
- usługa „odbioru i usterek” jako wyróżnik

Projekt nowelizacji pozwala wspólnocie samej dochodzić roszczeń z wad części wspólnych.

06

średni termin

Garaże gotowe na EV

Standardowa procedura wniosków o ładowarki, ekspertyza mocy, plan rozbudowy instalacji i rozliczanie energii.

- koniec sporów sąsiedzkich
- przychód z koordynacji i rozliczeń

Liczba wniosków będzie rosła razem z flotą aut elektrycznych.



GDZIE SENUSO MOŻE POMÓC OD RAZU

AI, która odciąża biuro, a nie zastępuje ludzi

Agenci AI potrafią przejąć powtarzalną część pracy administracji: przyjmowanie zgłoszeń, przypomnienia o płatnościach, projekty uchwał i ogłoszeń, protokoły zebrań, zestawienia dla zarządów wspólnot.

Zespół zyskuje czas na to, co buduje relację: wizje lokalne, rozmowy z zarządami, nadzór nad remontami.

zgłoszenia 24/7

projekty uchwał

protokoły z zebrań

przypomnienia o opłatach

raport dla zarządu

Strona WWW: kilka poprawek, które zwiększą liczbę zapytań

Strona to pierwsze miejsce, w którym zarząd wspólnoty porównuje zarządców. Sprawdziliśmy ją 21.10.2026.

Zakres Usług

strefa-domu.pl/oferta/ — sekcja „Zakres usług” wyświetla puste ramki (zrzut z 21.10.2026, przeglądarka Chromium 1366 px).

Pusty „Zakres usług”

Na stronie oferty pięć ramek usług nie ma treści — w kodzie widżety „flip-box” są puste (prawdopodobnie wyłączony dodatek Elementor Pro). Klient nie widzi, co obejmuje oferta.

Wyróżnik ukryty w tekście

„Umowa bez okresu wypowiedzenia” to najmocniejszy argument — dziś schowany w akapicie. Warto dać mu własny baner i przycisk „Zapytaj o ofertę”.

Literówka w formularzu

„Jeśli są Państwo **zainteresowanie** współpracą” → „zainteresowani”. Drobiazg, ale to zdanie nad formularzem ofertowym.

Pozostałości wtyczki ogłoszeń

W kodzie strony wisi moduł logowania wtyczki Estatik z angielskimi tekstami („Don't have an account?”, „zapisać swoje ulubione domy”). Nie pasuje do zarządcy — do usunięcia.

Brak dowodów jakości

Brak referencji, opinii zarządców i przykładów zrealizowanych remontów. Trzy krótkie case studies podniosą wiarygodność liczby „94%”.

Liczniki bez JavaScriptu pokazują „0”

Liczby (m², wspólnoty) są animowane skryptem; bez niego i dla części robotów widać zera. Warto wpisać wartości w HTML.

30 / 60 / 90 dni

Najpierw to, co widać od razu, potem usługi, które budują przychód na 2027 rok.

30 dni

Porządek i widoczność

- naprawa „Zakresu usług”, literówki i pozostałości wtyczki
- baner „bez okresu wypowiedzenia” + case studies
- inwentaryzacja liczników we wszystkich wspólnotach

60 dni

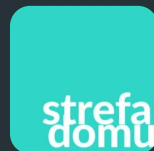
Pilotaż cyfrowy

- asystent AI zgłoszeń w 2–3 wspólnotach
- e-głosowanie obiegowe i dokumenty online
- zapytania ofertowe na zdalny odczyt dla całego portfela

90 dni

Nowe usługi i klienci

- oferta „Koordynator modernizacji” i procedura EV
- rozmowy z 3–5 łódzkimi deweloperami
- raport kwartalny dla zarządów: SLA, koszty, plan remontów



Porozmawiajmy o pierwszym kroku

Chętnie pokażemy, jak asystent AI i cyfrowa wspólnota działają w praktyce — na przykładzie jednej z Państwa wspólnot.

Źródła: strefa-domu.pl (strona główna, oferta, kontakt — odczyt 21.10.2026); murator-dom.pl o projekcie nowelizacji ustawy o własności lokali (12.03.2026); gazetaprawna.pl i odpowiedzi MKiŚ o zdalnym odczycie (ustawa o efektywności energetycznej); bank.pl, inzynierbudownictwa.pl o EPBD i KPRB; GUS/PZFD o mieszkaniach oddanych w 2025 r.; elektromobilni.pl i orzeczenie SR Warszawa Praga-Południe II C 169/24 o ładowarkach EV.

Materiał poglądowy i edukacyjny — nie stanowi porady prawnej ani oferty handlowej. Status projektów ustaw wymaga weryfikacji na dzień wdrożenia. Grafiki mają charakter ilustracyjny i nie przedstawiają nieruchomości zarządzanych przez Strefa Domu.

Opracowanie: Senuso Verte Sp. z o.o. · 10/2026