

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

zawarta w dniu 2010 roku pomiędzy:

1. WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ W reprezentowaną na podstawie uchwały nr z dnia roku przez nw. Pełnomocników:

- zam. w
- zam. w
- zam. w

a

2. ARTUR KLIM - LICENCJONOWANY ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI, licencja zarządcy nr 3200, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej polisa nr 0015297 – Korporacja Ubezpieczeniowa FILAR S.A., zwanym dalej ZARZĄDCĄ, zwana dalej UMOWĄ.

§ 1

1. Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna położona jest w Zielonej Górze, ul.działka gruntu nr.....zabudowana budynkiem wielorodzinnym, w którym wyodrębniono lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej m².
2. Dla poszczególnych lokali w Sądzie Rejonowym w prowadzone są księgi wieczyste.

§ 2

1. Do obowiązków ZARZĄDCY, w **zakresie reprezentacji** WSPÓLNOTY, należy :
 - 1) reprezentowanie WSPÓLNOTY na zewnątrz przed organami administracji państwowej i samorządowej,
 - 2) reprezentowanie WSPÓLNOTY w stosunkach pomiędzy właścicielami.
2. Do obowiązków ZARZĄDCY, **w zakresie obsługi prawnej** WSPÓLNOTY, należy :
 - 1)zawieranie umów na prowadzenie rachunku bankowego i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek;
 - 2)zawieranie umów (w zakresie niezbędnej obsługi eksploatacyjnej i technicznej), w imieniu i na rzecz WSPÓLNOTY,
 - 3)opracowywanie i opiniowanie uchwał i innych aktów prawnych WSPÓLNOTY (np. porządek domowy, pełnomocnictwa, itp.);
 - 4)ZARZĄDCA współpracuje z właścicielami lokali w sprawach istotnych i problemowych dla prawidłowego funkcjonowania WSPÓLNOTY, dotyczących zwłaszcza:
 - a-Przygotowywania projektów planów finansowo-gospodarczych;
 - b- Przetargów-ZARZĄDCA zapewnia wszystkim zainteresowanym właścicielom lokali udział w realizacji procedur przetargowych związanych z realizacją Planów finansowo-gospodarczych WSPÓLNOTY;
3. Do obowiązków ZARZĄDCY, **w zakresie obsługi eksploatacyjnej** WSPÓLNOTY należy :
 - 1)prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali i ich właścicieli ,
 - 2)ustalenie stanu prawnego i faktycznego lokali w nieruchomości wspólnej,
 - 3)zapewnienie bieżącej, nieprzerwanej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości wspólnej poprzez wyszukiwanie usługodawców, negocjowanie i zawieranie umów oraz kontrolę ich wykonania w zakresie:
 - a)dostawy usług komunalnych: wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej i innych umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości,
 - b)ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,
 - 4) udzielanie każdemu z właścicieli lokali, na każde jego życzenie w godzinach funkcjonowania biura ZARZĄDCY, wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz o rozliczeniach w zakresie dotyczącym indywidualnych lokali,
 - 5) wydawaniu poświadczeń i zaświadczeń w stosunku do właścicieli lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
4. Do obowiązków ZARZĄDCY, **w zakresie obsługi technicznej** WSPÓLNOTY należy:
 - 1) odebranie protokołu zdawczo – odbiorczego w zakresie dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej i finansowej od dotychczasowego zarządcy,
 - 2)przechowywanie oraz prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego,

- 3) zapewnienie prawidłowego użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń w tym m.in. kotłowni, instalacji wentylacyjnej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, przeciwpożarowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych,
- 4) zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 5) występowaniu do właścicieli lokali z wnioskiem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzania konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 6) zapewnienie bieżącej, nieprzerwanej obsługi technicznej nieruchomości wspólnej poprzez wyszukiwanie wykonawców, negocjowanie warunków zawieranych umów, i kontrolę ich wykonywania w zakresie:
 - a) kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie,
 - b) oceny stanu technicznego oraz wyznaczenia i oszacowania wartości niezbędnych działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych),
 - c) bieżących napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywania napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, zimnej wody, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - d) zabezpieczania awarii na nieruchomości wspólnej i usuwania ich skutków.
5. Do obowiązków **ZARZĄDCY, w zakresie obsługi finansowej** WSPÓLNOTY należy :
 - 1) zrealizowanie spraw związanych z numerem NIP i REGON ,
 - 2) wykonanie pieczętki i posługiwanie się nią we wszystkich dokumentach dot. Wspólnoty,
 - 3) dokonanie zgłoszenia oraz uzyskanie z właściwego Urzędu Skarbowego zwolnienia WSPÓLNOTY z comiesięcznego raportowania CIT, jeśli WSPÓLNOTA nie prowadzi działalności gospodarczej,
 - 4) prowadzenia przez ZARZĄDCĘ bieżącego rachunku bankowego i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek;
 - 5) w przypadku podjęcia przez właścicieli decyzji - otwarcia rachunku bankowego dla funduszu remontowego WSPÓLNOTY i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek;
 - 6) prowadzenie ewidencji księgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną i świadczeń związanych z lokalami, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
 - 7) pobieranie i windykacja poniższych płatności wnoszonych przez właścicieli lokali z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca:
 - a) zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej,
 - b) zaliczek za media dostarczone do lokali poszczególnych właścicieli,
 - c) wynagrodzenia ZARZĄDCY,
 - 8) prowadzenie rozliczeń, włączając w szczególności sprawdzanie prawidłowości otrzymywanych od usługodawców rachunków i faktur oraz dokonywanie płatności na rzecz dostawców:
 - a) usług eksploatacyjnych,
 - b) usług technicznych,
 - c) innych usług świadczonych na rzecz WSPÓLNOTY,
 - 9) zapewnienie terminowego opłacania podatków, ubezpieczeń i innych opłat publiczno-prawnych przypadających na nieruchomość wspólną, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - 10) prowadzenie sprawozdawczości finansowej, w szczególności podatkowej (CIT-2, CIT-8), zgodnie z obowiązującym prawem,
 - 11) przygotowanie i przedstawianie właścicielom projektów rocznych planów gospodarczych (rzeczowo-finansowych) zarządzania nieruchomością wspólną, włączając korekty tych planów,
 - 12) sporządzanie i przedstawianie właścicielom rocznych sprawozdań finansowych WSPÓLNOTY najpóźniej na 7 dni przed ustaleniem terminu zebrania sprawozdawczego,
6. Do obowiązków **ZARZĄDCY, w zakresie obsługi zebrań** WSPÓLNOTY należy :
 - 1) zwoływaniu zebrań sprawozdawczych WSPÓLNOTY co najmniej raz w roku, nie później niż do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego,
 - 2) przygotowywaniu zebrań włączając w szczególności zapewnienie lokalu umożliwiającego odbycie zebrania oraz przygotowanie porządku zebrania i projektów uchwał WSPÓLNOTY,
 - 3) zawiadamianiu właścicieli lokali na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania, co najmniej na tydzień przed terminem zebrania; w przypadkach zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali – wskazanie treści tej zmiany poprzez podanie projektów uchwał,
 - 4) obsłudze zebrań WSPÓLNOTY,

§3

1) **Właściciele lokali zobowiązani są w szczególności do:**

- 1) ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali i nieruchomości wspólnej,
- 2) utrzymywania swoich lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

- 3) przestrzegania wewnętrznych regulaminów WSPÓLNOTY,
- 4) korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie nieruchomości wspólnej,,
- 5) terminowego, do dnia 10 każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, wnoszenia opłat związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną oraz opłatami przypadającymi na poszczególne lokale, w szczególności:
 - a) zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej,
 - b) wpłat na wynagrodzenie ZARZĄDCY,
 - c) zaliczek na pokrycie kosztów świadczeń przypadających na indywidualne lokale, zgodnie z podjętymi przez WSPÓLNOTĘ uchwałami,
- 6) informowania ZARZĄDCY o:
 - a) zmianie danych ewidencyjnych,
 - b) powstałych uszkodzeniach w lokalach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowania urzędzeń wspólnego użytkowania,
- 7) umożliwienia wstępu do lokalu na żądanie ZARZĄDU lub ZARZĄDCY, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 8) Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 5 wnoszone są przez właścicieli lokali na rachunek bankowy WSPÓLNOTY.

§ 4

ZARZĄDCA, na mocy UMOWY, upoważniony jest do:

1. naliczania zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej i rozliczanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na podstawie prawomocnych uchwał właścicieli lokali,
2. naliczania i rozliczania zaliczek za świadczenia dostarczane do lokali poszczególnych właścicieli,
3. wykonywania wszelkich obowiązków określonych w § 2 niniejszej umowy.

§ 5

1. Strony ustalają, że w przypadku zmiany cen za dostarczane media opłata zostanie przez ZARZĄDCĘ zmieniona od dnia wynikającego z zawiadomienia dostawcy usług.
2. Zarządzanie nieruchomością wspólną rozumiane jest w UMOWIE jako planowanie, organizowanie, koordynowanie oraz kontrolowanie wykonania czynności, o których mowa w UMOWIE zgodnie z uchwalonym przez WSPÓLNOTĘ rocznym planem gospodarczym zarządzania nieruchomością wspólną

§ 6

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Zarządcy określone jest w Planie finansowo-gospodarczym Wspólnoty Mieszkaniowej na dany rok.
2. Wynagrodzenie będzie przekazywane na konto ZARZĄDCY z konta WSPÓLNOTY, po wystawieniu przez ZARZĄDCĘ rachunku, do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 7

1. Zarządca dysponuje środkami finansowymi WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ wyłącznie w ramach, przyjętego przez Wspólnotę planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali.
2. W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca może samodzielnie z posiadanych środków funduszu remontowego usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem właścicieli i złożeniem informacji na najbliższym zebraniu.

§ 8

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas nie określony i obowiązuje od dnia roku.
2. Podstawą wypowiedzenia umowy jest prawomocna uchwała właścicieli lokali o odwołaniu zarządcy z wykonywania czynności zarządzania nieruchomością.

§ 9

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Po zakończeniu wykonywania zarządzania i powołania nowego Zarządcy ustępujący Zarządca zobowiązany jest do:
 - 1) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:
 - a) stanu technicznego nieruchomości,
 - b) stanu prawnego nieruchomości,
 - c) stanu zobowiązań i praw wspólnoty.
 - 2) przedłożenia w terminie trzech miesięcy sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.

- 3) niezwłocznego wydania majątku wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw wspólnoty-w tym dokumentacji budowlanej, dotyczącej strony prawnej nieruchomości i zawartych w imieniu wspólnoty umów.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 12

Wszystkie spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sądy rzeczowo właściwe dla siedziby wspólnoty.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.

§ 14

Integralną częścią umowy jest uchwała nr roku.

Pełnomocnicy Wspólnoty:

Zarządca nieruchomości

1.
2.
3.

1. Artur Klim.....