

UMOWA
o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną
zawarta dn. w

Umowę zawierają:

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wybrany uchwałą właścicieli lokali z dn., który reprezentują:
 - a), zam., legitymujący się dowodem osobistym serii, nr,
 - b), zam., legitymujący się dowodem osobistym serii, nr,zwany dalej „Zarządem”.

oraz

2. Zarządca wybrany uchwałą właścicieli lokali z dn. prowadzący działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami pod nazwą z siedzibą posiadający licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr

§ 1.

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna składa się z działki gruntu o powierzchni m² oraz domu mieszkalnego – z wyłączeniem lokali – stosownie do treści zapisów w dziale I księgi wieczystej KW prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy oraz stosownie do treści wypisu z rejestru gruntów, załączonego do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zleca Zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wymienione w dalszej części niniejszej umowy a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.
2. Zarząd zastrzega sobie pełnienie funkcji kontrolnych i nadzorczych nad realizacją przedmiotu umowy oraz funkcji decyzyjnych niezastrzeżonych ustawowo dla Zebrania Właścicieli i niewymienionych w umowie dla Zarządcy.

§ 3.

Czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie wykazu lokali, właścicieli lokali i najemców w lokalach nie wyodrębnionych i weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego lokali i nieruchomości;
- 2) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy Prawa budowlanego;
- 3) zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego oraz branie udziału w tych kontrolach;
- 4) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (w tym dźwigów osobowych), terenu nieruchomości określonego w § 1 umowy, chodnika przed nieruchomością i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź z postanowień ustaw; do obowiązków Zarządu należy zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania poprzez angażowanie dozorczy lub wybór innej formy działania;
- 5) zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci;
- 6) zapewnienie usług kominiarskich, i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej (np. dźwigi osobowe, anteny zbiorcze, domofon);
- 7) zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, dźwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
- 8) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w § 6 umowy;
- 9) ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości wspólnej jeżeli plan gospodarczy w takim zakresie zatwierdzi Zebranie Właścicieli
- 10) opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 11) zawieranie umów o dostawy, roboty bądź usługi, związanych z realizacją zadań wymienionych w pkt 3-9 umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
- 12) reprezentacja ogółu właścicieli w sprawach dotyczących wspólnoty przed sądami, wobec organów administracji rządowej i samorządowej, a także w stosunkach z członkami wspólnoty i osobami trzecimi;
- 13) przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań wspólnoty mieszkaniowej;
- 14) przygotowywanie projektów planu gospodarczego (w formie planu rzeczowo-finansowego) i korekt tego planu – w tym przychodów i wydatków z funduszu

- remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej;
- 15) przygotowywanie rozliczeń planu gospodarczego, o którym mowa w pkt 14 – w tym rozliczeń funduszu remontowego;
 - 16) otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, z tym, że dla funduszu remontowego powinien być prowadzony odrębny rachunek lub wydzielone subkonto;
 - 17) prowadzenie odpowiedniej księgowości w formie określonej uchwałą właścicieli lokali;
 - 18) sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
 - 19) przygotowywanie informacji kwartalnych o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości oraz przychodach Wspólnoty Mieszkaniowej (jeżeli z żądaniem takim wystąpi co najmniej 1/10 właścicieli lokali liczona wg udziałów);
 - 20) pobieranie i windykacja należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
 - 21) wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, o ile na ten cel były wykorzystywane;
 - 22) wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń w stosunku do właścicieli lokali (a w przypadku przyjęcia zlecenia Gminy lub Skarbu Państwa – w stosunku do najemców) – dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej;
 - 23) rozliczanie z właścicielami lokali opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – w ciągu roku w formie miesięcznych zaliczek określonych uchwałą właścicieli lokali i świadczeń określonych § 4 ust. 2 umowy, a po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości i przyjęciu przez zebranie Wspólnoty sprawozdania finansowego – w formie wpłat uzupełniających zaliczki ustalone przez Zarząd; opłaty miesięczne za lokale stanowiące własność Gminy (Skarbu Państwa) reguluje Gmina (Skarb Państwa, w wysokości i terminach ustalonych przez Zebranie Wspólnoty dla właścicieli lokali, niezależnie od stanu opłacania czynszów przez najemców);
 - 24) windykacja opłat należnych od właścicieli lokali w postępowaniu sądowym;
 - 25) wykonywanie innych czynności przewidzianych przez ustawę o własności lokali.

§ 4.

1. Strony ustalają, że opłaty wnoszone przez właścicieli lokali składają się z:

A. Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi:

- 1) wydatki na bieżące naprawy i konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia i podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

- 4) wydatki na utrzymanie czystości i porządku (dozorca, środki czystości),
- 5) wynagrodzenie Zarządu,
- 6) koszty administracji, w tym wynagrodzenia i inne koszty osobowe oraz koszty rzeczowe,
- 7) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej – zsypu, śmietnika, pojemników na śmieci, hydroforów, pomp, wężła ciepłego i innych urządzeń nie wymienionych w pkt 1 i 2, a stanowiących współwłasność właścicieli lokali;

Koszty wymienione w dziale A rozlicza się w stosunku do wielkości udziałów.

- B. Zaliczki na Wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane będą koszty remontów bieżących i kapitałnych oraz modernizacji nieruchomości wspólnej.

Koszty wymienione w dziale B rozlicza się w stosunku do wielkości udziałów.

2. Na mocy niniejszej umowy Zarządca jest upoważniony do pobierania opłat za tzw. świadczenia obejmujące dostawy do lokali właścicieli centralnego ogrzewania (c.o.), ciepłej wody (c.w.) i zimnej wody (z.w.) oraz wywóz śmieci i odprowadzanie ścieków z lokalu.
 - opłata za c.o. jest naliczana w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i rozliczana po zakończeniu sezonu grzewczego po dokonaniu odczytu podzielników ciepła,
 - opłata za c.w., z.w. oraz wywóz śmieci i odprowadzanie ścieków z lokalu – w stosunku do liczby osób zamieszkałych lub zatrudnionych na stałe w lokalu, na podstawie średniego zużycia, z tym że w przypadku opłat za c.w. i z.w. opłata będzie korygowana co kwartał po dokonaniu odczytu liczników. Zebranie Wspólnoty może postanowić inaczej. Postanowienia pkt 2 nie dotyczą opłat, które są wnoszone bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
3. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za c.o., c.w., z.w. i energię elektryczną, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłaty – opłata zostanie proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen – przez Zarządcę Wspólnoty. Zarządca ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właścicieli lokali o dokonanej podwyżce lub obniżce.

§ 5.

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności (awarii). Przeprowadzenie remontu możliwe jest po akceptacji zakresu robót, wyceny i wykonawcy przez Zarząd. Protokolarny odbiór robót następuje z udziałem przedstawiciela Zarządu i Zarządcy.
2. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli lokali.

-
3. Na zmiany zakresu i wartości robót wymagane są odrębne uchwały właścicieli lokali.
 4. Zarządca będzie dysponował kontem bankowym Wspólnoty na wydatki określone planem gospodarczym bądź odrębną uchwałą.

§ 6.

W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących konserwacji Zarządca może samodzielnie z posiadanych środków (ze środków funduszu remontowego) usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem Wspólnoty i złożeniem informacji na najbliższym Zebraniu.

§ 7.

1. Zarządca wykonuje czynności za wynagrodzeniem w wysokości ustalonej uchwałą Zebrania Wspólnoty na dany rok finansowy. Strony ustalają, że w bieżącym roku finansowym wynagrodzenie powyższe wynosi zł (słownie:) złotych miesięcznie, płatne za dany miesiąc na podstawie faktury wystawionej przez Zarządcę.
2. Zarządca wykonuje wyżej wymienione czynności bezpośrednio lub na podstawie zlecenia w ramach ustalonego w ust. 1 wynagrodzenia. Powyższe nie dotyczy czynności zastępstwa prawnego, które Zarządca zobowiązany jest zlecić osobie albo osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umowy za oddzielnym wynagrodzeniem.
3. Nadzór nad wykonaniem umowy o zarządzanie należy do Zarządu.
4. Zarząd może zastrzec w umowie, że do podjęcia pewnych czynności przez Zarządcę potrzebna jest zgoda Zarządu.

§ 8.

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawnione działania i zaniechania oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje.
2. Zarządca posiada stosowne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

§ 9.

Na żądanie co najmniej 1/10 właścicieli lokali, liczonej wg udziałów, Zarządca jest zobowiązany do przedłożenia Wspólnocie (nie częściej niż raz na kwartał) informacji o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dochodach z nieruchomości. Informacja winna być przekazana właścicielom lokali na piśmie.

§ 10.

1. Na pisemny wniosek co najmniej 1/10 właścicieli lokali, liczonej wg udziałów, Zarządca zobowiązany jest zwołać zebranie właścicieli. Zebranie powinno się odbyć w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku, a jeżeli wnioskodawcy wyznaczyli termin późniejszy – w terminie wyznaczonym przez wnioskodawców.

2. Jeżeli Zarządca nie dotrzymał terminu, o którym mowa w ust. 1, zebranie ma prawo zwołać każdy z właścicieli. Właścicielowi, który w tej sytuacji zwołał zebranie, przysługuje zwrot poniesionych i udokumentowanych kosztów; środki na pokrycie tych kosztów zostaną potrącone z wynagrodzenia Zarządcy.
3. Postanowienia ust. 2 obowiązują również w przypadku, gdy Zarządca nie zwoła –najpóźniej na dzień 31 marca każdego roku – zebrania sprawozdawczego, o którym mowa w art. 30 ustawy o własności lokali.

§ 11.

Niniejsza umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia warunków umowy na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12.

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

§ 13.

Po zakończeniu umowy Zarządca obowiązany jest do:

1) sporządzenia w terminie 1 miesiąca protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego:

- a) stanu technicznego nieruchomości,
- b) stanu prawnego nieruchomości,
- c) stanu zobowiązań i praw wspólnoty;

nadto do załączenia:

- d) wykazu osób zatrudnionych, wykonawców i usługodawców,
 - e) informacji o stanie rozliczeń z właścicielami, wykonawcami i usługodawcami,
 - f) spisu ruchomości wspólnoty,
 - g) spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 2) przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego oraz wyciągu z konta bankowego;
- 3) niezwłocznego wydania majątku wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw wspólnoty – w tym dokumentacji budowlanej, dotyczącej strony prawnej nieruchomości, zawartych w imieniu wspólnoty umów oraz ksiąg rachunkowych.

§ 14.

W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 13 Zarządca jest obowiązany solidarnie do zwrotu kosztów odtworzenia brakującej dokumentacji – na podstawie rachunków (not obciążeniowych) przedłożonych przez Wspólnotę.

§ 15.

1. Zarządca jest obowiązany w terminie 1 miesiąca od daty podpisania niniejszej umowy do

protokolarnego przejęcia nieruchomości od poprzedniego zarządzającego. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien dotyczyć:

- a) stanu technicznego nieruchomości,
- b) stanu prawnego nieruchomości,
- c) stanu zobowiązań i praw Wspólnoty

a nadto zawierać:

- d) wykaz osób zatrudnionych, wykonawców i usługodawców,
- e) informację o stanie rozliczeń z właścicielami oraz z wykonawcami i dostawcami,
- f) spis ruchomości Wspólnoty,
- g) spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Ustępujący Zarządca jest zobowiązany w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do przedstawienia sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego oraz wyciągu z konta bankowego Wspólnoty.
3. Nowy Zarządca winien niezwłocznie przejąć majątek Wspólnoty oraz wszelką dokumentację dotyczącą nieruchomości wspólnej i spraw Wspólnoty, w tym dokumentację budowlaną, prawną, księgi rachunkowe oraz umowy dotyczące mienia Wspólnoty.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw zawierających regulacje dotyczące prawa własności.

§ 17.

Wszystkie spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy miejscowo właściwe dla siedziby Wspólnoty.

§ 18.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Zarządca :

Zarząd :

.....
(podpis)

.....
(podpis)