

Umowa o zarządzanie nieruchomością

zawarta w w dniu r.

pomiędzy :

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy położonej w przy ul., reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w składzie:

1),

2),

zwaną w dalszej części umowy **Wspólnotą**,

a

.....
z siedzibą w przy ul., reprezentowaną przez:

1),

licencjonowany zarządca nieruchomości, posiadający licencję Ministra Infrastruktury o numerze,

zwanym dalej **Zarządzającym**,

o następującej treści:

§ 1

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna składa się z działki nr położonej w oraz z 1 budynku wielorodzinnego położonego w przy ul., dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr

§ 2

Wspólnota zleca Zarządzającemu wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu, a Zarządzający powyższy obowiązek przyjmuje. Czynności zwykłego zarządu nieruchomością obejmują w szczególności:

1. ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, oraz wyodrębnionych lokali, prowadzenie wykazu lokali i właścicieli lokali,
2. prowadzenie oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,

3. przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
4. utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości, chodnika przed nieruchomością oraz innych terenów, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
5. zapewnienie dla nieruchomości dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków i wywozu śmieci, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
6. zapewnienie dla nieruchomości usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości,
7. wykonanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości, a w szczególności dokonywania napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
8. usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości,
9. ubezpieczenie budynków położonych na nieruchomości,
10. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających od nieruchomości, chyba że są one pokrywane bezpośrednio przez właściciela,
11. zawieranie umów o dostawy, roboty i usługi, związane z realizacją zadań wymienionych w pkt. 3-9 umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych,
12. otwarcie rachunku bankowego dla wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, w tym otwarcie osobnego rachunku bankowego dla gromadzenia środków na fundusz remontowy,
13. prowadzenie odpowiedniej księgowości dla nieruchomości, a także ewidencji wnoszonych przez najemców opłat i zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością (koszty eksploatacyjne). Rachunkowość prowadzona będzie w pełnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
14. sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego,
15. przygotowanie dokumentów umożliwiających sądową windykację należności,
16. rozliczenie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego,

17. windykację opłat należnych od najemców,
19. Zarządzający zobowiązuje się do przygotowania i podpisania umów dotyczących obsługi nieruchomości, do czego niniejszym otrzymuje pełnomocnictwo właściciela nieruchomości,
20. wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, podpisywanie i anektowanie umów najmu,
21. wydawanie zaświadczeń lub poświadczenie wniosków najemców o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub zasiłków pomocy społecznej,
22. zapewnienie właścicielowi informacji o sytuacji budynku oraz dostęp do jej dokumentów,
23. dochodzenie pokrycia szkód wyrządzonych na nieruchomości przez najemców lub osoby ich odwiedzające,
24. sporządzania protokołów szkód i utrzymywania w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi,
25. gromadzenie, przechowywanie i ochrona dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo-księęgowej, technicznej i prawnej.

§ 3

Z zaliczki i opłat wnoszonych przez najemców pokrywane będą koszty zarządzania nieruchomością, w skład których w szczególności wchodzi:

1. wydatki na bieżące remonty i konserwacje,
2. opłaty za dostawę gazu do centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnie użytkowanej,
3. opłaty z tytułu wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków z nieruchomości wspólnej,
4. wydatki na utrzymanie czystości i porządku,
5. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
6. koszty eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych w nieruchomości wspólnej,
7. koszty napraw, usuwania awarii i ich skutków oraz koszty remontów,
8. wynagrodzenie dla zarządzającego w wysokości zł (słownie: złotych).

§ 4

Zarządzający jest upoważniony do rozliczania i ustalania zaliczkowych opłat za czynsz oraz świadczenia obejmujące dostawy do poszczególnych lokali zimnej wody (z.w.) oraz wywóz

śmieci i odprowadzanie ścieków z lokalu. Opłata za z.w. rozliczana jest według wskazań licznika. Opłata za wywóz śmieci rozliczana jest do 1 mieszkańca lokalu mieszkalnego. W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za gaz, z.w. i energię elektryczną, wywóz śmieci i odprowadzenie ścieków z lokalu oraz za inne usługi wpływające na wysokość opłat, opłata zostanie przez Zarządzającego proporcjonalnie podwyższona lub obniżona od dnia zmiany cen. Zarządzający ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia najemców lokali o dokonanej podwyżce lub obniżce.

§ 5

1. Na mocy niniejszej umowy Wspólnota udziela Zarządcy pełnomocnictw do działania w jego imieniu i sprawach dotyczących w/w nieruchomości a w szczególności do:

- występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz udzielania pełnomocnictw procesowych,
- reprezentowania Wspólnoty wobec organów administracji rządowej i samorządowej oraz w stosunkach z najemcami,
- reprezentowania Wspólnoty wobec osób trzecich, w tym do zawierania i rozwiązywania umów o dostawy, roboty bądź usługi.

2. Zarządca wykonuje obowiązki, wyszczególnione w § 2 niniejszej umowy samodzielnie.

3. Zarządca może zlecić część czynności innym podmiotom.

4. Zarządca wykonuje czynności wymienione w § 3 w granicach środków preliminowanych przez Wspólnotę. W razie braku środków finansowych na ich wykonanie, Zarządca może odmówić wykonania czynności, uzależniając je od uzupełnienia środków finansowych przez właściciela lub najemców.

5. Do podjęcia przez Zarządzającego czynności przekraczających zakres powierzonych mu w umowie o zarządzenie obowiązków potrzebna jest zgoda Wspólnoty.

§ 6

W przypadku niespodziewanej awarii, której usunięcie przekracza zakres bieżących napraw, a koszt przekracza zebrane środki, Zarządzający ma obowiązek usunąć awarię i jej skutki, z jednoczesnym powiadomieniem właścicieli o poniesionych kosztach.

§ 7

Na żądanie Wspólnoty, Zarządzający jest zobowiązany każdorazowo do przedłożenia informacji o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dochodach z

nieruchomości. Informacja winna być przekazana na piśmie w terminie dni od otrzymania wniosku z żądaniem. Zarządzający zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wspólnoty o zagrożeniu wyczerpania środków finansowych z zaliczek przeznaczonych na eksploatację przed końcem roku finansowego.

§ 8

Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia

§ 9

Po rozwiązaniu niniejszej umowy ustępujący zarządzający obowiązany jest do przedstawienia Wspólnocie najpóźniej w ostatnim dniu pełnienia swej funkcji sprawozdania z dotychczasowego wykonania swych obowiązków, w tym z realizacji planu gospodarczego oraz przystąpienia z udziałem właściciela do protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości oraz niezwłocznego wydania majątku i wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i w tym oryginałów w imieniu umów, dowodów ich rozwiązania lub wypowiedzenia oraz innych niezbędnych dokumentów.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994 r. Nr 85, poz. 388, z późn. zm.).

§ 11

Wszelkie wyniki w trakcie trwania umowy spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny w

§ 12

Umowę przygotowano w jednobrzmiących egzemplarzach, po dla każdej ze stron.

.....
Wspólnota

.....
Zarządzający