

UMOWA
O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA (W Z Ó R)

zawarta w dniu _____ roku w _____ pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w _____ przy ul. _____ dla której w Sądzie Rejonowym w _____ założona jest księga wieczysta KW. Nr _____, reprezentowaną przez Zarząd w osobach :

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 3) _____

zwaną dalej w treści umowy **Wspólnotą Mieszkaniową**

a,

ul. _____, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS _____ ; REGON _____ w imieniu której działa:

- 1) _____ – _____

zwanym dalej **Zarządcą**

o treści następującej :

§ 1

Wspólnota Mieszkaniowa zleca Zarządcy wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną a Zarządcą powyższy obowiązek przyjmuje.

§ 2

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu nr _____ o powierzchni _____ m2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym _____ kondygnacyjnym, _____ lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynoszącej _____ m2.

§ 3

Zarządcą oświadcza, iż zatrudnia pracowników uprawnionych do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami, posiadających wymagane licencje zawodowe którymi są: _____

Oświadcza ponadto, że zarówno _____ i w/w osoby posiadają ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące wynikać z prowadzenia działalności zawodowej.

§ 4

Czynności zarządzania nieruchomością obejmują w szczególności :

1. Prowadzenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, w tym:
 - a) prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali i ich użytkowników w rozbiciu na:
 - nr lokalu i jego powierzchnię
 - imię i nazwisko właściciela
 - adres korespondencyjny właściciela lokalu, jeśli nie zamieszkuje on na stałe w lokalu
 - udział w nieruchomości wspólnej
 - liczbę osób przebywających na stałe w lokalu
2. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości w sposób prawem przewidziany.

3. Zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne.
4. Utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku właścicieli , terenu nieruchomości określonego w § 2 umowy a także innych terenów jeżeli taki obowiązek wynika z zawartych umów bądź przepisów prawa.
5. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, centralnego ogrzewania , wody i odprowadzenia ścieków ,wywozu nieczystości stałych zgodnie z zawartymi umowami.
6. Wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw budynku oraz jego pomieszczeń wspólnych , a w szczególności urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia ,ogrzewania dostawy ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń należących do nieruchomości wspólnej.
7. Usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej.
8. Opłata składki na ubezpieczenie części wspólnej budynku zgodnie z zawartą umową w tym zakresie przez Zarządcę.
9. Organizowanie wykonania robót remontowych i usług na podstawie zatwierdzonego uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej planu remontów.
10. Reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej (ogółu właścicieli) na zewnątrz.
11. Przygotowywanie ,zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
12. Otwarcie rachunku bankowego dla Wspólnoty i dokonywanie rozliczeń poprzez ten rachunek , z tym ,że dla funduszu remontowego prowadzony będzie odrębny rachunek bankowy. Dysponentem konta jest Zarządca.
13. Prowadzenie ewidencji księgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów , a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
14. Przygotowanie na zebranie roczne projektu planu gospodarczego w tym projektu planu funduszu remontowego.
15. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i dostarczenie ich właścicielom z podaniem terminu rocznego zebrania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
16. Sporządzanie wymaganej odrębnymi przepisami sprawozdawczości.
17. Windykacja opłat należnych od właścicieli oraz egzekucji tych należności zgodnie z podjętą przez właścicieli uchwałą.
18. Prowadzenie bieżącej korespondencji z właścicielami lokali.
19. Zarządca wykonuje wszystkie czynności w granicach środków zgromadzonych na rachunku Wspólnoty Mieszkaniowej. W przypadku braku środków na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej ,Zarządca może odmówić ich wykonania do czasu uzupełnienia środków finansowych przez właścicieli.

§ 5

Właściciele lokali mają prawo do

- a) korzystania z nieruchomości wspólnej w takim zakresie , w jakim nie naruszy to praw innych współwłaścicieli,
- b) współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną,
- c) korzystania ze wszystkich świadczeń i usług wykonywanych w ramach planu gospodarczego wspólnoty

§ 6

1. Właściciele lokali zobowiązani są do ;

- a) ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali swoich lokali , a w szczególności z tytułu opłat za energię elektryczną i ciepłą, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków ,wywóz nieczystości stałych ,

b) utrzymywania swoich lokali w należytym stanie technicznym i sanitarnym poprzez ponoszenie kosztów ich remontów i modernizacji ,

c) przestrzegania wewnętrznych regulaminów Wspólnoty Mieszkaniowej,

d) aktywnego uczestnictwa w bieżącym utrzymaniu i uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości wspólną,

2. Obowiązkiem właścicieli jest również ponoszenie pełnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej , na które składają się:

A) Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej obejmujące:

- wydatki na bieżące naprawy, konserwacje ,przeeglądy,

- koszty dostawy energii elektrycznej, ciepłej, gazowej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą,

-ubezpieczenia i inne opłaty publiczno –prawne chyba, że są one pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,

-wydatki na utrzymanie porządku i czystości

- koszty eksploatacji ,konserwacji i bieżących napraw urządzeń w nieruchomości wspólnej, hydroforów ,wymienników, pomp i innych urządzeń, koszty kontroli technicznych oraz dyżurów służb technicznych,

- wynagrodzenie Zarządcy

Wymienione powyżej koszty nalicza i rozlicza się w stosunku do wielkości udziałów.

B) Zaliczki na wyodrębniony Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowej , z którego pokrywane będą koszty remontów i modernizacji wykonywanych na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej.

Opłaty na wyodrębniony Fundusz Remontowy nalicza się i rozlicza w stosunku do wielkości udziałów.

3. Zarządca jest upoważniony do rozliczania i ustalania opłat za świadczenia obejmujące dostawy do poszczególnych lokali energii ciepłej dla potrzeb c.o. i c.c.w., wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych . Opłata za wywóz śmieci rozliczana jest od osoby przebywającej w lokalu, pozostałe media na wg.odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i zasad określonych w regulaminie rozliczeń zatwierdzonym uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

4. Opłaty te w przypadku zawarcia odrębnych umów z dostawcami mediów mogą być wnoszone bezpośrednio na rzecz tych dostawców bez pośrednictwa Zarządcy.

5. Strony ustalają ,że w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za energię ciepłą ,wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci i innych usług wpływających na wysokość opłat – Zarządca ma obowiązek wprowadzić zmiany w opłatach z jednoczesnym zawiadomieniem właścicieli. Nie dotyczy to opłat wnoszonych bezpośrednio na rzecz dostawców na podstawie zawartych umów indywidualnych .

6. Na pokrycie należności o jakich mowa w ust.2 lit.A i B, właściciele lokali z góry w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca , uiszczają zaliczki w wysokości określonej uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej. Natomiast opłaty za media dostarczane do lokali w wysokości wskazanej w zawiadomieniu lub rachunku.

§ 7

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzenia remontu lub modernizacji nieruchomości wspólnej wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego prawomocną uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w zakresie i rozmiarze określonym w tej uchwale.

2. Zarządca dysponuje funduszem remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach rocznego planu gospodarczego.

§ 8

1. W przypadku niespodziewanej awarii, przekraczającej zakres bieżącej konserwacji ,Zarządca ma prawo samodzielnie z posiadanych środków funduszu remontowego

usunąć awarię i jej skutki z jednoczesnym powiadomieniem o tym fakcie wspólnoty mieszkaniowej na najbliższym zebraniu.

2. Zarządca nie jest zobowiązany mocą umowy do zabezpieczenia awarii i jej skutków w odniesieniu do elementów budynku i instalacji stanowiących części indywidualnych lokali.

§ 9

1. Za wykonanie powierzonych w niniejszej umowie obowiązków Zarządca otrzymywać będzie wynagrodzenie w wysokości _____ za m² pow. użytkowej liczonej od wielkości udziałów tj. _____ m², płatne z góry do dnia 25 –go każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury.

2. Z dniem wprowadzenia podatku VAT za usługi w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi wysokość wynagrodzenia zostanie podwyższona o wartość podatku.

3. Bez konieczności podjęcia uchwały Wspólnoty wysokość wynagrodzenia Zarządcy ulega raz w roku podwyższeniu o wskaźnik inflacji.

§ 10

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do wspólnoty za zawinione działanie i zaniechanie własne oraz działania i zaniechania osób z pomocą których zobowiązanie wykonuje.

2. Zarządca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z nieuregulowania przez właścicieli lokali ciężących na nich opłat lub wnoszenia ich z opóźnieniem, w szczególności nie ma obowiązku pokrywania z własnych środków zobowiązań wspólnoty lub poszczególnych właścicieli.

§ 11

1. Wspólnota Mieszkaniowa przekaze Zarządcy niezbędne do realizacji niniejszej umowy dokumenty lub ich kopie, a w szczególności:

- aktualny wykaz właścicieli lokali wraz z udokumentowaniem prawa własności ; wypisy z ksiąg wieczystych lub aktów notarialnych,
- odczyty i rozliczenie wskazań wodomierzy i ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach i nieruchomości wspólnej oraz licznika elektrycznego z części wspólnej,
- zestawienie udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli,
- rozliczenia należności i wpłat właścicieli w rozbiu na poszczególne rodzaje opłat
- stan zobowiązań i wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej,
- zawarte w imieniu wspólnoty umowy z dostawcami usług,
- inne niezbędne dokumenty, w tym dokumentację techniczną, książkę obiektu budowlanego z aktualnymi wpisami.

2. Po zakończeniu realizacji umowy Zarządca zwróci Wspólnocie Mieszkaniowej wszystkie posiadane dokumenty.

§ 12

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia _____.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Zarządca ma prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku zawinionego przez właścicieli lokali braku środków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz.2603 z późn.zm), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.Dz.U. 2000 r. nr 80,poz.903 z późn. zm.), oraz kodeksu cywilnego.

§ 15

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

Wspólnota Mieszkaniowa (Zarząd) :

Zarządca: