

UMOWA ADMINISTRACJI NIERUCHOMOŚCIĄ

Zawarta w dniu w pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w
przy ul., dla której Sąd Rejonowy
Wydział Ksiąg Wieczystych urządził i prowadzi księgę wieczystą KW Nr,
reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

- 1)
- 2)
- 3)

- zwaną dalej w treści umowy **Wspólnotą Mieszkaniową**

a

.....
- zwanym dalej **Administratorem**,

o następującej treści:

§ 1

1. Strony stwierdzają, że przedmiotem tej umowy jest położona w nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw.nr Nieruchomość ta składa się z działki nr o powierzchnim² oraz usytuowanej na niej kamienicy nr przy ulicy....., w której łączna powierzchnia lokali i pomieszczeń do nich przynależnych wynosim².

Stan faktyczny i techniczny nieruchomości został opisany w protokole przekazanym przez administrację i podpisanym przez obie strony umowy.

§ 2.

1. Wspólnota mieszkaniowa powierza, a administrator przyjmuje obowiązki administracji nieruchomością określoną w § 1 w zakresie niewykraczającym poza zarząd zwykły.

§ 3.

1. Administrator zobowiązuje się do administrowania nieruchomością w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości, w szczególności do:

a). utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańcom i użytkownikom oraz chodnika i jezdni;

b). dokonywania kontroli technicznych zgodnie z przepisami prawa, bieżących napraw i konserwacji budynku;

nadzoru nad realizowaniem umów o dostawę energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych, wywozu śmieci i innych zanieczyszczeń oraz do kontroli wykonywania warunków umownych;

c). prowadzenia dla nieruchomości rachunkowości wraz z pełną obsługą dokumentacji;

d). pobierania od użytkowników miesięcznych opłat i czynszów, a także dokonywania miesięcznych wymiarów opłat,

e). składania kwartalnych raportów i sprawozdań finansowych dotyczących administrowanej nieruchomości, w terminie jednego miesiąca od końca kwartału, którego dotyczą;

f). pobieranie i windykację należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości,

g). negocjowanie i przedkładanie Wspólnocie Mieszkaniowej ofert firm w zakresie świadczenia usług na jej rzecz;

h). sprawowanie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4.

1. Administrator nie jest upoważniony do czynności przekraczających zakres tzw. zwykłego zarządu, a w szczególności do: sprzedaży nieruchomości, obciążania nieruchomości prawami osób trzecich, zmiany przeznaczenia części nieruchomości, udzielania zgody na przebudowę, nadbudowę lub adaptację nieruchomości, dokonania podziału nieruchomości wspólnej obejmującej grunt w części nie zabudowanej, Administrator może reprezentować właściciela w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu wyłącznie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa

§ 5.

1. Administrator z tytułu wynagrodzenia za swoje czynności będzie otrzymywał kwotę miesięcznie płatną na podstawie faktury wystawionej nie wcześniej niż 10-go każdego miesiąca, w terminie 7 dni. Administrator nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomością wspólną oprócz wynagrodzenia określonego niniejszą umową.

§ 6.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę najpóźniej na 1 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenia umowy dokonuje się na piśmie. Rozwiązanie umowy natychmiastowe może nastąpić w przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze stron obowiązków wynikających z niniejszej umowy, bądź postępowania w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

§ 7.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

.....
Wspólnota mieszkaniowa

.....
Administrator