**UMOWA ZARZĄDZANIANIA NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ PRZEZ ZARZĄDCĘ**

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:

l) ..................................................................................... ,

2) ..................................................................................... *,*

3) ...................................................................................... *,*

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

a

................................................................,.prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą..........................................................., z siedzibą przy ................................................ w ..........................................,NR REGON: ............................................,NR NIP :........................

- zwanym dalej **Zarządcą,**

o następującej treści:

§1

1. Zarządca oświadcza, iż posiada uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wydane przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, tj. licencję zawodową numer ............. i odpowiada zawodowo za wykonanie niniejszej umowy. Oświadcza ponadto, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami (OC zarządcy nieruchomości).
2. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością w rozumieniu art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U *z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) n*a rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Strony stwierdzają że nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej składa się z działki gruntu oraz budynku - zgodnie z treścią zapisów w dziale I księgi wieczystej KW nr: .................................,prowadzonej przez Sąd Rejonowy w …..............................., Wydział Ksiąg Wieczystych oraz stosownie do treści wypisu z rejestru gruntów.

§2

1. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie przedmiotową nieruchomością. Do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:

a) prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,

b) reprezentowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną, na podstawie odrębnego pełnomocnictwa, w szczególności dochodzenia na drodze postepowania polubownego, sądowego i egzekucyjnego należnych od właścicieli lokali zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej (w tym na fundusz remontowy), przypadających na nich a ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową opłat na pokrycie kosztów utrzymania lokali, a także innych należności Wspólnoty Mieszkaniowej,

c) prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,

d) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej w sposób prawem przewidziany,

e) opracowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami regulaminów dotyczących między innymi:

* - bezpieczeństwa p/poż.,
* - porządku domowego,
* - kontroli dostępu do budynku,
* - zgłaszania oraz usuwania usterek,
* - sposobu nawiązywania kontaktu w przypadkach nagłych, nie cierpiących zwłoki oraz zwykłego kontaktu,

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

kontrola wykonania i rozliczanie umów o dostawę energii elektrycznej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, domofonu oraz innych umów zawartych przez Wspólnotę Mieszkaniową,

h) negocjowanie i przedkładanie Wspólnocie Mieszkaniowej ofert firm w zakresie świadczenia usług na jej rzecz,

i) windykacja należności stanowiących należności, pożytki oraz inne przychody z nieruchomości wspólnej,

j) rozliczanie wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie:

- kosztów zarządu nieruchomością wspólną - raz w roku, na koniec roku obrachunkowego - stosownie do wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej

- kosztów dostarczania wody i ciepła bezpośrednio do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kosztów wywozu nieczystości - w sposób i w terminach wynikających z regulaminu rozliczeń zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali,

k) prowadzenie na własny koszt dla nieruchomości wspólnej określonej przez Wspólnotę Mieszkaniową ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej - w sposób określony w uchwale właścicieli lokali,

l)sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego oraz innych sprawozdań i deklaracji, jeżeli przepisy nakładają na Wspólnotę Mieszkaniową (lub jej Zarząd) taki obowiązek,

ł) odczyty i rozliczanie wskazań wodomierzy i ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach i w nieruchomości wspólnej,

m) sporządzenie projektu rocznego planu gospodarczego oraz przygotowywanie informacji o zrealizowaniu rocznego planu gospodarczego, z podziałem kosztów na poszczególnych właścicieli,

n) udzielanie każdemu z właścicieli na jego żądanie wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną i rozliczeniach,

o) przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości wspólnej,

p) organizacja zebrań właścicieli lokali, w tym powiadamianie o ich terminach, przygotowanie miejsca na zebranie i kart do głosowania oraz powiadamianie właścicieli lokali o treści uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów,

§3

1. W przypadku zmiany cen umownych lub urzędowych za media lub inne wykonywane usługi Zarządca dokona stosownych przeliczeń opłat i powiadomi w zawiadomieniu o nowych wysokościach zaliczek wszystkich właścicieli lokali oraz wynikłych z tych zmian

różnicach w przypadających im do zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat za media dostarczane do lokali.

1. W przypadku nagłej awarii, przekraczającej zakres bieżącej konserwacji i zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także groźby powiększenia szkody, Zarządca może samodzielnie do kwoty …...............zł (słownie złotych: …......................................................) zlecić usunięcie awarii i jej skutków. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Wspólnotę Mieszkaniową o tym zdarzeniu.
2. Zarządca nie jest upoważniony do dokonywania jakichkolwiek czynności przekraczających zakres niniejszej umowy.
3. Wspólnota mieszkaniowa powierza zarządcy przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali w celu wykonania niniejszej umowy.
4. Zarządca zobowiązuje przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych, o których mowa w art. 36-39 ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 1997 roku, nr 133, poz. 883 z późn. zm.) oraz spełnić wymagania określone w przepisach tej ustawy.

§4

1. Zarządca zobowiązuje się do wykonania wszelkich czynności koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy za wynagrodzeniem w wysokości ...................zł (słownie złotych ......................................................................) miesięcznie.

2. Wynagrodzenie Zarządcy z tytułu wykonania niniejszej umowy płatne jest na podstawie wystawionego przez Zarządcę rachunku (faktury) do dnia 10-go każdego miesiąca.

3. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Zarządcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ten ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej.

4. Zarządca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomością wspólną oprócz wynagrodzenia określonego niniejszą umową.

5. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dla każdej ze stron.

6. Po zakończeniu niniejszej umowy Zarządca obowiązany jest do:

a) sporządzenia w terminie jednego miesiąca protokółu zdawczo - odbiorczego dotyczącego:

* stanu technicznego nieruchomości,
* stanu prawnego nieruchomości,
* stanu zobowiązań i wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej,
* rozliczenia finansowego.

b) przedłożenia w terminie jednego miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego.

c) niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości.

§5

1. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (*Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)*, ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. ( *Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)* oraz kodeksu cywilnego.

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

 ……………………………… ………………………………

 Wspólnota mieszkaniowa Zarządca