

UMOWA ZARZĄDZANIA 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:

- 1)
- 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.) na 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 zarządaniem nieruchomością wspólną, na podstawie odrębnego pełnomocnictwa, w szczególności dochodzenia na drodze postępowania 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.
2. W przypadku nagłej awarii, przekraczającej zakres bieżącej konserwacji i zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także groźby powiększenia szkody, Zarządca może samodzielnie do kwotyzł (słownie złotych:)
- zlecić usunięcie awarii i jej skutków. Zarządca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Wspólnotę Mieszkaniową o tym zdarzeniu.
3. Zarządca nie jest upoważniony do dokonywania jakichkolwiek czynności przekraczających zakres niniejszej umowy.
4. Wspólnota mieszkaniowa powierza zarządcy przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali w celu wykonania niniejszej umowy.
5. 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 wysokościzł (słownie złotych)
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 protokołu 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