

UMOWA
O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA
zawarta dniar. w Złotoryi

Pomiędzy:

RPK Partner Sp. z o.o. ul. Kolejowa 1 w Złotoryi,
reprezentowanym przez:

- 1. Wiesław Świerczyński – Prezes Zarządu**
- 2. Paweł Macuga – Zastępca Prezesa Zarządu**

zwanym w dalszej treści umowy ZARZĄDCĄ.

a

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości, położonej w

przy ul., w imieniu której działa Zarząd w składzie:

1.
2.
3.

zwanej w dalszej treści umowy WSPÓLNOTĄ

§ 1

Wspólnota zleca a Zarządca przyjmuje z dniem r. zarządzanie nieruchomością wspólną, położoną w Złotoryi przy ul....., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Wydział ksiąg Wieczystych w Złotoryi księga wieczysta nr

§ 2

1. Wspólnota oświadcza, że w obrębie nieruchomości znajduje się jeden budynek wielorodzinny składający się z lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mkw.
2. Wspólnota oświadcza, że w dniu spisania niniejszej umowy właścicielami lokali w nieruchomości są osoby wymienione w zał. nr 1 do niniejszej umowy. Dla wszystkich lokali odrębnie prowadzone są księgi wieczyste.

§ 3

Wspólnota zleca Zarządcy, a Zarządca przyjmuje do wykonania wszelkie bieżące czynności z zakresu zwykłego zarządu, niezbędne do prawidłowego i zgodnego z prawem funkcjonowania Wspólnoty, a w szczególności:

- 1) Prowadzenie „Spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej”;
- 2) Prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego, w tym książki obiektu budowlanego;
- 3) Zlecenie obowiązków okresowych przeglądów technicznych nieruchomości;
- 4) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie utrzymania w porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, działki, chodników, dojazdów do nieruchomości i innych terenów, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź z postanowień

ustaw; do obowiązków Zarządcy należy zawieranie umów związanych z realizacją tego zadania;

- 5) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie bieżącej, nieprzerwanej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości wspólnej poprzez wyszukiwanie usługodawców, negocjowanie cen i warunków umów oraz ich zawieranie, kontrolę wykonania umowy przez usługodawcę oraz zmienianie i rozwiązywanie umów dotychczasowych;
- 6) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych dla nieruchomości.
- 7) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie sprawnego funkcjonowania urządzeń technicznych w nieruchomości, w tym anten zbiorczych i domofonów;
- 8) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, a w szczególności urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, domofonu, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
- 9) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie usuwania przez odpowiednie służby i podmioty awarii i ich skutków na nieruchomości, na warunkach określonych w § 6 niniejszej umowy. Zakres usuwania skutków awarii wymaga uchwały wspólnoty;
- 10) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych, a Wspólnoty – od odpowiedzialności cywilnej;
- 11) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego;
- 12) Opłacanie ze środków Wspólnoty podatków i innych opłat publicznoprawnych naliczanych od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali;
- 13) Zawieranie umów w imieniu i na rzecz Wspólnoty o dostawy, roboty bądź usługi w zakresie zwykłych i bieżących czynności, w tym świadczenia usług kominiarskich, związane z realizacją zadań wymienionych w punktach 4 – 14 oraz kontrola prawidłowości wykonania tych umów i ich wypowiedanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
- 14) Zwoływanie i przeprowadzanie zebrań właścicieli lokali (zawiadamianie o zebraniach, zbieranie głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, powiadamianie właścicieli o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie itp.);
- 15) Przygotowanie projektów rocznego planu gospodarczego (planu rzeczowo – finansowego), w tym przychodów i wydatków funduszu remontowego;
- 16) Przygotowanie kwartalnych i rocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością wspólną, w tym – z wykonania rocznego planu gospodarczego;
- 17) Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty; koszty obsługi rachunku bankowego Wspólnoty obciążają właścicieli;
- 18) Prowadzenie ewidencji pozaksięgowej przychodów i kosztów oraz rozrachunków z innych tytułów, o której mowa w ustawie o własności lokali oraz przygotowywanie na jej podstawie sprawozdań;

- 19) Pobieranie i windykacja należnych od właścicieli lokali opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na pokrycie kosztów mediów i usług oraz pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
- 20) Naliczanie odsetek od nieterminowych wpłat, zgodnie z uchwałami właścicieli lokali;
- 21) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie najmu pomieszczeń w nieruchomości wspólnej, o ile istnieje w tym zakresie uchwała Wspólnoty
- 22) Wydawanie zaświadczeń lub poświadczenie wniosków właścicieli o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub zasiłków pomocy społecznej;
- 23) Zapewnienie właścicielom informacji o sytuacji Wspólnoty oraz dostęp do jej dokumentów;
- 24) Zapewnienie czynności organizacyjnych w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu szkód wyrządzonych na nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali lub osoby ich odwiedzające;
- 25) Sporządzania protokołów szkód, podejmowania czynności organizacyjnych i utrzymywania w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi;
- 26) Gromadzenie, przechowywanie i ochrona dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo – księgowej, technicznej i prawnej;
- 27) Prowadzenie rejestru uchwał właścicieli lokali i dokumentacji z zebrań Wspólnoty, protokołowanie zebrań Wspólnoty.

§ 4

1. Czynności przekraczające zakres bieżącego zwyczajowego zarządzania (czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu) nieokreślone w § 3 pkt 1 – 27 niniejszej umowy, a dotyczące sytuacji nietypowych w zakresie planowanych remontów budynku (dach, elewacja, klatki schodowej i części wspólne) Zarządca wykonuje na podstawie uchwały Wspólnoty, za dodatkowym wynagrodzeniem w wysokości odpowiadającej% wartości netto umowy o roboty budowlane + 23% VAT.
2. Czynności przekraczające zakres bieżącego zwyczajowego zarządzania (czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu) nieokreślone w § 3 pkt 1 – 27 niniejszej umowy, a dotyczące reprezentowania Wspólnoty w sprawach prawnych i administracyjnych przed sądami i organami administracji publicznej nie obejmują zakresu obowiązków wynikających z niniejszej umowy i w tym zakresie Wspólnota zleca prowadzenie takich spraw zawodowemu pełnomocnikowi – adwokatowi albo radcy prawnemu, lub Zarząd Wspólnoty prowadzi je samodzielnie.

§ 5

1. Na mocy niniejszej umowy Wspólnota udziela Zarządcy pełnomocnictw do działania w jej imieniu, a w szczególności do:
 - a) występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz udzielania pełnomocnictw procesowych,
 - b) reprezentowania Wspólnoty wobec organów administracji rządowej i samorządowej oraz w stosunkach z członkami Wspólnoty,
 - c) reprezentowania Wspólnoty wobec osób trzecich, w tym do zawierania i rozwiązywania umów w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością, a dotyczących czynności w § 3 pkt 1 – 27 niniejszej umowy (umowy o dostawę, drobne, bieżące roboty bądź usługi),
 - d) otwierania i prowadzenia rachunku bankowego Wspólnoty.

2. Zarządca wykonuje obowiązki, wyszczególnione w § 3 niniejszej umowy samodzielnie.
3. Zarządca może zlecić część czynności innym podmiotom.
4. Zarządca wykonuje czynności wymienione w § 3 ust. 4 – 14 w granicach środków preliminowanych przez Wspólnotę w rocznym planie gospodarczym i uchwale w sprawie zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością. W razie braku środków finansowych na ich wykonanie, Zarządca może odmówić wykonania czynności, uzależniając je od uzupełnienia środków finansowych przez właścicieli.

§ 6

Zarządca jest uprawniony do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym Wspólnoty zgodnie z planem gospodarczym lub odrębnymi uchwałami.

§ 7

1. Zarządca organizuje przeprowadzanie remontów lub modernizację budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności, w tym awarii.
2. Prace remontowe wykonywane będą wg następującej procedury:
 - a) zarządca po podjęciu uchwały przez Wspólnotę zleca przygotowanie wyceny na podstawie kosztorysu;
 - b) na planowane roboty ogłasza przetarg lub inną procedurę wyboru najkorzystniejszej oferty;
 - c) organizuje i rozstrzyga przetarg lub inną procedurę wyboru najkorzystniejszej oferty przy uczestnictwie Zarządu Wspólnoty;
 - d) wykonuje płatności faktur za wykonywane prace remontowe na podstawie bezusterkowego protokołu odbioru potwierdzonego przez inspektora nadzoru i Zarząd Wspólnoty oraz na podstawie pisemnego polecenia Zarząd Wspólnoty dokonania przelewu.
3. W razie stanu wyższej konieczności, w tym awarii, Zarządca samodzielnie podejmuje działania, aby usunąć awarię i zagrażające życiu i zdrowiu jej skutki, finansuje je ze środków Wspólnoty, informując o tym właścicieli lokali na najbliższym zebraniu Wspólnoty. Usuwanie dalszych skutków awarii, które nie stanowią bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia leżą w kompetencji Wspólnoty po podjęciu przez nią uchwały w tym zakresie.
4. Zarządca dysponuje Funduszem Remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej wyłącznie w ramach rocznego planu gospodarczego lub pełnomocnictw udzielonych w odrębnych uchwałach właścicieli lokali.
5. Strony zgodnie ustalają, że szczegółowy zakres pojęcia remont oraz konserwacja nieruchomości określony jest w rozporządzeniu Ministra spraw wewnętrznych i administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z późn. zm.) określa zał. nr 2 do niniejszej umowy.

§ 8

Strony zgodnie ustalają, że uchwały właścicieli lokali będą wymagały:

- 1) Uchwalanie rocznego planu gospodarczego,
- 2) Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością,
- 3) Udzielenie Zarządcy absolutorium z prowadzonej przez niego działalności,
- 4) Uchwalanie umowy (statutu) Wspólnoty,
- 5) Wybieranie i odwoływanie Zarządcy,
- 6) Ustalanie wynagrodzenia Zarządcy,
- 7) Udzielenie Zarządcy pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
- 8) Zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 9) Udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 10) Wyrażenie zgody na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokali,
- 11) Ustalenie zasad pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów,
- 12) Ustalenie części kosztów eksploatacji urządzeń służących zarówno do użytku wspólnego jak i poszczególnych właścicieli,
- 13) Wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy,
- 14) Wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości,
- 15) Wyrażenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem,
- 16) Wyrażenie zgody – jeśli działka gruntu nie spełnia wymogów określonych przez prawo budowlane – na wykupienie części działki gruntu niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości,
- 17) Inne decyzje, przekraczające zakres zwykłego zarządu, zastrzeżone do kompetencji właścicieli lokali na mocy przepisów prawa.

§ 9

1. Wspólnota zobowiązuje się do ponoszenia pełnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele wnoszą należne opłaty z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. W przypadku zwłoki w opłatach Zarządca nalicza właścicielowi odsetki w wysokości prawem przewidzianej.
4. Określona w uchwale właścicieli lokali część zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną będzie przeznaczona na wyodrębniony fundusz remontowy Wspólnoty.
5. Pozostała część zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną jest przeznaczona na pokrycie:
 - a) Kosztów bieżącej konserwacji,
 - b) Kosztów zużycia energii elektrycznej – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, zużycia gazu itp.;
 - c) Kosztów ubezpieczenia, podatków i innych opłat publicznoprawnych, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali;
 - d) Wydatków na utrzymanie porządku i czystości;
 - e) Wynagrodzenie Zarządcy;
 - f) Obowiązkowych przeglądów technicznych;
 - g) Pozostałych kosztów zarządzania.

6. Koszty zarządzania obciążają właścicieli lokali w proporcji do przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. W przypadku podwyższenia przez dostawcę cen za usługi, o których mowa w § 5, opłaty bieżące właścicieli ulegną proporcjonalnemu wzrostowi cen.
8. Wspólnota – poszczególni właściciele lokali zobowiązani są między innymi do:
 - a) ponoszenia wydatków związanych z eksploatacją lokali i utrzymaniem ich w należywym stanie,
 - b) korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystanie przez innych współwłaścicieli oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego mienia,
 - c) zezwolenia na wstęp do lokalu na żądanie zarządcy, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - d) utrzymanie we własnym zakresie porządku i czystości na klatce schodowej oraz przynależnej do budynku posesji zgodnie z odrębnymi przepisami.
9. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada Wspólnota, a każdy właściciel lokalu – części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

§ 10

1. Strony zgodnie oświadczają, że Wspólnota dokonuje zakupu mediów i usług (zimna woda i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych) w imieniu, na zlecenie i na koszt właścicieli lokali.
2. Zarządca jest uprawniony do ustalania miesięcznych zaliczek na koszty mediów i usług w wysokości 1/12 ich przewidywanych rocznych kosztów.
3. Całość kosztów mediów i usług (w tym ich zużycia na nieruchomości wspólnej) uznaje się za koszt obciążający bezpośrednio właścicieli poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie kosztów mediów i usług zostanie doręczone w formie pisemnej każdemu właścicielowi lokalu.

§ 11

1. Z tytułu pełnienia powierzonych umową obowiązków Zarządcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości zł/mkw powierzchni użytkowej lokali, płatne do 10 dnia następnego miesiąca.
2. Wynagrodzenie Zarządcy obciąża koszty zarządzania nieruchomością wspólną.
3. Zarządca upoważniony jest do comiesięcznego pobrania tego wynagrodzenia z rachunku bankowego Wspólnoty.
4. Opłatę za czynności związane z przejściem nieruchomości od dotychczasowego zarządcy w tym zawarcie wszystkich potrzebnych umów ustala się w wysokości

§ 12

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty za zawnione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje, według zasad ogólnych Kodeksu cywilnego.
2. Zarządca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządu nieruchomością wspólną.

§ 13

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony począwszy od dnia jej podpisania.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego.
3. Jednostronne rozwiązanie umowy przez Zarządcę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia może nastąpić w wyniku zawinionego przez właścicieli braku środków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
4. W razie nie udzielenia Zarządcy absolutorium właściciele lokali zobowiązani są do podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i wyboru Zarządu Wspólnoty lub powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną innemu Zarządcy.
5. Zarządca, po odmowie udzielenia mu absolutorium, sprawuje swoje funkcje aż do uregulowania przez właścicieli lokali kwestii zarządu nieruchomością wspólną.

§ 14

1. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) jedynie w razie rażącego naruszenia przez jedną ze stron umowy jej warunków.
2. Za rażące naruszenie warunków umowy może być jedynie uznane:
 - a) zaleganie z wypłatą należnego Zarządcy wynagrodzenia przez okres dłuższy niż jeden miesiąc,
 - b) zawinionego dopuszczenia przez Zarządcę do katastrofy budowlanej,
 - c) zawinionego narażenia Wspólnoty na znaczną szkodę w jej majątku.

§ 15

Po rozwiązaniu umowy Zarządca jest obowiązany do:

- 1) Przekazania nieruchomości nowemu Zarządowi/Zarządcy Wspólnoty na podstawie sporządzonego w terminie 1 miesiąca „Protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej”, zawierającego:
 - a) Opis stanu technicznego nieruchomości wspólnej,
 - b) „Spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej” oraz opis stanu prawnego nieruchomości wspólnej i lokali,
 - c) Wykaz należności i zobowiązań Wspólnoty,
 - d) Wykaz wykonawców i dostawców,
 - e) Spis ruchomości Wspólnoty,
- 2) Przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego oraz wyciągu z konta bankowego;
- 3) Niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty oraz dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw Wspólnoty – w tym dokumentacji technicznej, prawnej i finansowej.

§ 16

1. Zmiana niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903), przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 1998 r. nr 106, poz. 668 wraz z późniejszymi zmianami) i przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy należy do właścicieli lokali.

§ 17

Spory, mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy miejscowo właściwe dla siedziby Wspólnoty.

§ 18

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla obu stron umowy.

Zarządca

Wspólnota