



## Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną

zawarta w dniu .....r. w Zielonej Górze

pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, położoną w Zielonej Górze przy ul. ...., którą reprezentuje Zarząd Wspólnoty w osobach:

1. ....
2. ....
3. ....

zwaną dalej Wspólnotą,

a

firmą Lubuskie Biuro Usługowo-Doradcze „Feniks” Elżbieta Jaworska z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Podgórznej 20/1 lok.3, którą reprezentuje licencjonowany zarządca nieruchomości Katarzyna Jaworska (licencja nr 18497) posiadająca ubezpieczenie OC w PZU SA Polisa nr AZY 20081655, zwaną dalej „Zarządcą”.

### § 1

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> obręb ..... oraz z budynku ....-lokalowego położonego w Zielonej Górze przy ul. ...., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr ZG1E / .....

### § 2

1. Właściciele zlecają Zarządcy na mocy uchwały nr ..... z dnia .....r. .... wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.
2. W ramach niniejszej umowy Zarządca zobowiązuje się do :
  - a. stosowania aktualnych przepisów prawa obowiązujących Wspólnotę Mieszkaniową,
  - b. działania zgodnie ze standardami i zasadami etyki zawodowej,
  - c. wykonywania czynności zarządzania ze szczególną starannością, właściwą dla ich zawodowego charakteru.

### § 3

- I. Wspólnota zleca Zarządcy, a Zarządca przyjmuje do wykonania następujące czynności :

#### **A . W zakresie obsługi eksploatacyjnej**

1. Prowadzenie ewidencji lokali, ich właścicieli i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej; ewidencji liczby osób zamieszkujących – na podstawie oświadczeń właścicieli lokali;
2. Zapewnienie ciągłej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości wspólnej w zakresie bieżącego funkcjonowania, dostawy usług komunalnych - poprzez wybór dostawców usług, zawieranie stosownych umów, kontrolowanie i egzekwowanie należytego wykonania usług,
3. Ubezpieczenie nieruchomości wspólnej od ognia, zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,
4. Udzielanie każdemu z właścicieli wyczerpujących informacji na temat zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty, o stanie rozrachunków Wspólnoty oraz wydawanie zaświadczeń dotyczących stanu rozliczeń dla poszczególnych lokali.

#### **B. W zakresie obsługi technicznej**

1. Przejęcie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego obejmującego dokumentację techniczną, eksploatacyjną i finansową,



2. Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej ustawą Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. (Dz.U. Nr. 89 poz. 414 z późn. zmianami),
3. Przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek okresowych kontroli nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne w okresach rocznych i pięcioletnich w zakresie określonym przepisami,
4. Zapewnienie możliwości prawidłowego użytkowania budynku, wszystkich znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, w tym instalacji wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych, elektrycznych, piorunochronowych,
5. Zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej w częściach wspólnych,
6. Zapewnienie bieżącej, ciągłej obsługi technicznej nieruchomości wspólnej w zakresie :
  - a. kontroli technicznych i przeglądów okresowych,
  - b. bieżących napraw i konserwacji instalacji i urządzeń części wspólnych
  - c. utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości,
  - d. zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu odpadów stałych, poprzez nadzór nad realizacją zawartych umów,
  - e. usuwanie awarii i ich skutków w części wspólnej nieruchomości w sytuacjach i na warunkach określonych w §7 niniejszej umowy,
  - f. wykonywanie remontów bieżących i kapitalnych, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów.
5. Zawieranie w imieniu Wspólnoty umów na dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej i ciepłej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz innych specjalistycznych umów na wykonanie usług i robót, związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej i samej nieruchomości, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
6. Ustalanie potrzeb remontowych i konserwacyjnych części wspólnych.

### **C. W zakresie obsługi finansowej**

1. Przygotowywanie rocznych planów rzeczowo-finansowych, obejmujących wydatki eksploatacyjne i remontowe, oraz sprawozdań z ich realizacji,
2. Przygotowywanie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego, które zwołane zostanie nie później niż do 31 marca roku następnego,
3. Prowadzenie ewidencji księgowej dla nieruchomości wspólnej, w tym odrębnej ewidencji kosztów i przychodów, wnoszonych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz media i rozrachunków z tym związanych,
4. Obsługa rachunków bankowych Wspólnoty (bieżącego i funduszu remontowego) i dokonywanie wszystkich rozliczeń Wspólnoty poprzez te rachunki,
5. Prowadzenie rozrachunków Wspólnoty, w tym kontrola formalna, księgowa i merytoryczna rachunków i faktur przedstawianych przez usługodawców, terminowe regulowanie płatności Wspólnoty,
6. Sporządzanie i przesyłanie wymaganych prawem dokumentów do urzędów i instytucji,
7. Przygotowywanie dokumentacji podatkowej, rozliczanie i opłacanie podatków CIT i innych opłat publicznoprawnych związanych z nieruchomością wspólną,
8. Przesądowa windykacja przeterminowanych należności Wspólnoty z tytułu zaliczek na eksploatację bieżącą, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy oraz naliczanie odsetek od nieterminowych wpłat określonych na podstawie uchwały właścicieli;  
Koszty windykacji ponosi Wspólnota, z możliwością regresu wobec dłużnika;



#### **D. W zakresie reprezentacji i obsługi prawnej**

1. Reprezentowanie ogółu właścicieli w sprawach dotyczących części wspólnych Wspólnoty na zewnątrz, w szczególności przed instytucjami, sądami i urzędami,
2. Reprezentowanie Wspólnoty w stosunkach pomiędzy właścicielami oraz współpraca z właścicielami lokali w sprawach istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty, w tym związanych z przygotowaniem i zatwierdzaniem planów finansowo- gospodarczych, wyborem wykonawców usług, zatwierdzaniem wysokości wydatków na eksploatację i z funduszu remontowego Wspólnoty,
3. Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań właścicieli lokali,
4. Zawiadamianie właścicieli lokali na piśmie o terminie, miejscu i porządku zebrania, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania, w przypadku przewidywanej zmiany w zakresie praw i obowiązków wzajemnych właścicieli lokali dotyczących części wspólnych – powiadomienie o treści zmiany w formie przedstawionych projektów uchwał,
5. Przygotowywanie projektów uchwał podejmowanych na zebraniach i w trybie indywidualnego zbierania głosów, powiadamianie właścicieli o wynikach głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów,
6. Zawieranie umów w zakresie niezbędnej obsługi eksploatacyjnej i technicznej, w imieniu i na rzecz Wspólnoty,

II. Zarządca wykonuje czynności wymienione w §3 ust. I w granicach uchwalonego planu gospodarczego oraz środków zgromadzonych na rachunkach Wspólnoty.

III. W przypadku braku wystarczających środków finansowych na koncie bankowym Wspólnoty, niezbędnych do wykonania czynności określonych w § 3, Zarządca może uzależnić wykonanie tych czynności od uzupełnienia środków finansowych przez właścicieli.

IV. Wszystkie działania wykraczające poza zakres czynności zwykłego zarządu, określony w §3 ust. I, wymagają podjęcia uchwały przez właścicieli, w oparciu o którą Zarządca będzie realizował określone zadania.

#### **§ 4**

1. Zarządca jest zobowiązany do wykonywania czynności z należytą starannością, czuwać nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi i chronić interesy Wspólnoty w ramach powierzonych zadań.
2. Zarządca jest odpowiedzialny wobec Wspólnoty za uchybienia merytoryczne i formalne w stosunku do przepisów prawa i uchwał Wspólnoty w ramach realizowanych czynności.

#### **§ 5**

1. Właściciele zobowiązują się do ponoszenia pełnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej; opłaty wnoszone przez nich składają się z :
  - A. Zaliczki na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w skład których wchodzi :
    - a. koszty dostawy energii elektrycznej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
    - b. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, w przypadku gdy nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli lokali,
    - c. wydatki na utrzymanie czystości i porządku ,
    - d. koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących napraw w nieruchomości wspólnej, w tym urządzeń stanowiących współwłasność właścicieli lokali, koszty kontroli i przeglądów technicznych ,
    - e. wynagrodzenie Zarządcy – za czynności wymienione w §3.



- B. Zaliczki na fundusz remontowy Wspólnoty, z którego pokrywane będą koszty remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej, skutków usuwania awarii, a także koszty związane z innymi pracami nie zaliczanymi do bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną a zleconymi Zarządcy przez właścicieli. wykonywanych na podstawie odpowiednich uchwał właścicieli.
- C. Zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokali z tytułu:
- dostarczania wody i odprowadzania ścieków,
  - wywozu odpadów stałych,
  - CO ,
- Wysokość zaliczek na poszczególne tytuły kosztów określonych w punktach A, B, C, ustalane będą na zebraniach rocznych w formie uchwały członków Wspólnoty.
  - W przypadku wprowadzenia przez dostawców zmian cen za media takie jak: energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości i odpadów stałych itp. opłaty właścicieli ulegną również zmianie.
  - O zmianie w/w opłat Zarządca niezwłocznie powiadomi Wspólnotę.

#### § 6

- Właściciele lokali są zobowiązani do :
  - Wnoszenia należnych opłaty, o których mowa w §5 umowy, z góry do dnia 10. każdego miesiąca na rachunek bankowy Wspólnoty. W przypadku zwłoki w opłatach Zarządca naliczać będzie odsetki od kwot przeterminowanych w wysokości ustalonej uchwałą właścicieli.
  - Ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali i nieruchomości wspólnej,
  - Utrzymania swoich lokali w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,
  - Przestrzegania wewnętrznych regulaminów Wspólnoty,
  - Korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych właścicieli lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie nieruchomości wspólnej,
  - Informowania Zarządcy o zmianie danych ewidencyjnych, powstałych uszkodzeniach w lokalach, mogących mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych lub urządzeń wspólnego użytkowania,
  - Umożliwienia wstępu do lokalu na żądanie Zarządu lub Zarządcy, w przypadkach gdy jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

#### § 7

- Zarządca przeprowadza prace remontowe budynku , instalacji i urządzeń w ramach zaliczek wniesionych na funduszu remontowy.
- Powyższe prace wykonywane będą wyłącznie na podstawie uchwał właścicieli Wspólnoty.
- Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności (np. awarii, zdarzeń losowych).W takim przypadku Zarządca może samodzielnie usunąć awarię i jej skutki lub zlecić te czynności jednostkom wyspecjalizowanym, sfinansować te działania ze środków Wspólnoty z jednoczesnym powiadomieniem członków Wspólnoty o zaistniałym zdarzeniu i kosztach z nim związanych.

#### § 8

- Zarządca na pisemny wniosek członków Wspólnoty, jest zobowiązany do udostępnienia wszelkich dokumentów dotyczących zarządzanej nieruchomości w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego wniosku.
- Zarządca zobowiązany jest do przedłożenia na wniosek Wspólnoty, wszelkich rozliczeń finansowych w terminie do 30 dni od dnia złożenia takiego wniosku w formie pisemnej.



#### § 9

1. Z tytułu pełnienia powierzonych niniejszą umową obowiązków Zarządcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości ..... zł brutto za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, tj. .... m<sup>2</sup> - płatne z góry do dnia 10. każdego miesiąca, wchodzące w skład kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, pokrywanych przez współwłaścicieli .
2. Zmiana wysokości wynagrodzenia Zarządcy wymaga uchwały właścicieli lokali i następować będzie w formie aneksu do umowy.
3. Wynagrodzenie będzie przekazywane na konto Zarządcy przelewem z konta Wspólnoty na podstawie wystawionej faktury.

#### § 10

Zarządca ponosi w stosunku do Wspólnoty odpowiedzialność prawną i finansową za swoje działania i zaniechania o ile stan środków Wspólnoty pozwalał na wykonanie zaniechanych czynności.

#### § 11

1. Umowa zawarta zostaje na czas ..... i obowiązuje od dnia ..... roku.
2. Każda ze stron może ją rozwiązać z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Podstawa wypowiedzenia umowy jest prawomocna uchwała właścicieli lokali o odwołaniu zarządcy z wykonywania czynności zarządzania nieruchomością.

#### § 12

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy „O własności lokali” z dnia 24.06.1994r. (Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wspólnoty.

#### § 13

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

**Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej**

**Zarządca nieruchomości**

1. ....

.....

2. ....

3. ....