

## Czynności administrowania nieruchomością wspólną obejmują:

1. Przejęcie nieruchomości Wspólnoty i dokumentów związanych z jej dotychczasową działalnością.
2. Reprezentowanie Wspólnoty na zewnątrz w sprawach administracyjnych.
3. Weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali wyodrębnionych.
4. Przygotowanie projektu planu gospodarczego, z wyodrębnieniem funduszu remontowego.
5. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy, w tym wyodrębniony księgowo fundusz remontowy.
6. pobieranie opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w ciągu roku w formie miesięcznych zaliczek, określonych uchwałą właścicieli lokali.
7. Prowadzenie księgowości zgodnie z Ustawą o rachunkowości dla podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej.
8. Opłacanie podatków i innych opłat publiczno - prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
9. Pobieranie oraz rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu usług dostarczanych indywidualnie do lokali (media).
10. Pobieranie należności z tytułu przychodów i innych przychodów z nieruchomości.
11. Sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego i dostarczenie go właścicielom, wraz z zawiadomieniem o zabraniu, najpóźniej na 7 dni przed zebraniem.
12. Zwoływanie zebrania Wspólnoty co najmniej raz w roku, po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do 31 marca roku następnego, w celu złożenia sprawozdania i rozliczenia wydatków Wspólnoty.
13. Wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń (w stosunku do właścicieli lokali) dotyczących m.in. uprawnień do dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej, wysokości wpłat na fundusz remontowy, itp..
14. Prowadzenie Księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.
15. Zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości wraz z urządzeniami stanowiącymi jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
16. Zawieranie umów i nadzór nad utrzymywaniem w należyтым porządku pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w § 1 umowy, chodnika przed nieruchomością.
17. Zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości bytowych i nietypowych.
18. Zawarcie umów dotyczących usług konserwacyjno - remontowych budynku, usług konserwacji dźwigów i domofonów, pogotowia lokatorskiego, itp., oraz nadzór nad ich prawidłowym wykonaniem.
19. Zawieranie umów o roboty bądź usługi związane z realizacją zadań wynikających z umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach uzasadnionych.