

# UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

Dnia ..... w Gdańsku została zawarta umowa między:

1. **Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej** nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul..... reprezentowany przez następujące osoby:

.....

.....

.....  
zwany w dalszej części umowy ZLECAJĄCYM

2. **Firma „LOKUM” - Administrowanie Nieruchomościami 80-36 Gdańsk, ul. Bolesława Krzywoustego 19A/3, NIP 584-244-12-04 reprezentowana przez Grzegorza Łopińskiego** zwanego w dalszej części umowy WYKONAWCĄ, który oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową w zakresie ubezpieczenia OC dla zarządców nieruchomości oraz Państwową Licencję Zawodową Zarządcy Nieruchomości nr.12675.

## § 1

Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna składa się z działki gruntu o pow..... m<sup>2</sup> oraz domu mieszkalnego - stosownie do treści zapisów w dziale Księgi Wieczystej KW ..... prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Gdańsku.

## § 2

ZLECAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje obowiązki wykonywania w imieniu Wspólnoty i na jej rachunek czynności zarządzania nieruchomością określoną w § 1. Wspólnota upoważnia przedstawicieli firmy „Lokum” do reprezentowania Wspólnoty przed urzędami państwowymi, organami administracji państwowej i samorządowej oraz osobami prawnymi i fizycznymi.

## § 3

Czynności zarządzania nieruchomością wspólną obejmują:

1. Reprezentowania Wspólnoty na zewnątrz w sprawach administracyjnych zgodnie z § 2 umowy.
2. Weryfikowanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali wyodrębnionych.
3. Prowadzenie Księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.
4. Zlecenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości wraz z urządzeniami stanowiącymi jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego
5. Zawieranie umów i nadzór nad utrzymaniem w należyтым porządku pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w Par. 1 umowy.
6. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbioru ścieków komunalnych, wywozu nieczystości bytowych i nietypowych.
7. Opłacanie podatków i innych opłat publiczno - prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali.
8. Zawieranie umów o roboty bądź usługi związane z realizacją zadań wynikających z umowy, kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach uzasadnionych
9. Pobieranie od właścicieli, opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w ciągu roku w formie miesięcznych zaliczek, określonych uchwałą właścicieli lokali.
10. Pobieranie, na rzecz wspólnoty, należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości.
11. Wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń ( w stosunku do właścicieli lokali ) dotyczących m.in. uprawnień do dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej, wysokość wpłat na fundusz remontowy, itp..

12. Prowadzenie księgowości zgodnie z przepisami dla podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej.
13. Dokonywanie rozliczeń wyłącznie poprzez rachunek bankowy.
14. Sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego i dostarczenie go właścicielom wraz z zawiadomieniem o zabraniu najpóźniej na 7 dni przed zebraniem.
15. Zwoływanie zebrań 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
16. Przygotowanie projektu planu gospodarczego, z wyodrębnieniem funduszu remontowego.

#### **§ 4**

W przypadku wystąpienia zagrożenia dla nieruchomości wspólnej lub jej mieszkańców ZLECAJĄCY zobowiązuje WYKONAWCĘ, a on to zobowiązanie przyjmuje, do podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia, w szczególności zabezpieczenia budynku przed katastrofą budowlaną i innymi następstwami zagrożenia.

#### **§ 5**

1. WYKONAWCA za obowiązki o których mowa w § 3 otrzymywać będzie wynagrodzenie w wysokości ..... miesięcznie, płatne z góry do 10 - go każdego miesiąca
2. WYKONAWCA otrzyma zwrot kosztów za materiały zakupione na rzecz Wspólnoty
3. Wynagrodzenie zawarte w pkt.1 ulega zmianie co rok o wskaźnik inflacji podany przez GUS za rok ubiegły , po akceptacji właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały , i nie stanowi to podstawy do zmiany niniejszej umowy.
4. WYKONAWCA w przypadku konieczności podjęcia działań zawartych w § 4 otrzyma dodatkowe wynagrodzenie uzgodnione z Zarządem Wspólnoty w drodze odrębnych uzgodnień.

#### **§ 6**

1. WYKONAWCA prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o uchwalony corocznie przez Wspólnotę plan gospodarczy i nie może zaciągać zobowiązań przekraczających wielkość przychodów (wpłacane przez właścicieli zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz pożytki wspólnoty).

#### **§ 7**

1. Właściciele nieruchomości wspólnej zobowiązują się do wnoszenia ustalonych w trybie uchwały Wspólnoty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz pozostałych świadczeń z góry nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań.
2. O wszelkich zmianach tych opłat w trakcie roku rozliczeniowego, wynikających ze zmian cen za świadczenia i usługi WYKONAWCA powiadomił właścicieli pisemnie. Właściciele zobowiązują się do wnoszenia wynikających z powyższych zmian dopłat w terminach określonych przez WYKONAWCĘ.
3. Zmiana opłat, o których mowa w p.2 nie stanowi podstawy do zmiany warunków niniejszej umowy
4. Za zwłokę w płatnościach, o których mowa w p. 1 oraz dopłat o których mowa w p.2 WYKONAWCA może naliczyć ustawowe odsetki w uzgodnieniu z Zarządem.

#### **§ 8**

WYKONAWCA nie jest stroną w konfliktach personalnych lub roszczeniach pomiędzy członkami Wspólnoty

#### **§ 9**

Odwołanie części lub całości Zarządu Wspólnot nie stanowi podstawy zmiany niniejszej umowy.

#### **§ 10**

W przypadku rozwiązania niniejszej umowy WYKONAWCA obowiązany jest do:

1. Niezwłocznego wydania majątku Wspólnoty oraz wszelkiej dokumentacji nieruchomości i spraw Wspólnoty, w tym dokumentacji budowlanej, dotyczącej strony prawnej nieruchomości i zawartych w imieniu Wspólnoty umów za wyjątkiem

dokumentacji finansowej, potrzebnej do sporządzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok bieżący.

2. Sporządzenia sprawozdania finansowego za bieżący rok i przekazania Zarządowi Wspólnoty wraz z dokumentacją finansową w terminie 30 dni po rozwiązaniu umowy, wraz ze stanem zobowiązań i praw Wspólnoty

#### **§ 11**

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony i zaczyna obowiązywać od dnia .....
2. Każdej ze stron przysługuje możliwość wypowiedzenia umowy w trybie pisemnym z miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec kwartału.
3. Zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 12**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz.388 z późn. zmian.) oraz Kodeksu Cywilnego

#### **§ 13**

Wszelkie spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygnięte przez sądy rzeczowo właściwie dla siedziby Wspólnoty.

#### **§ 14**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach:  
1 dla WYKONAWCY, 1 dla ZLECAJĄCEGO

ZLECAJĄCY

WYKONAWCA