

UMOWA  
o zarządzanie nieruchomością wspólną  
zawarta w dniu .....2022

pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. .... w .....**  
Reprezentowaną przez Zarząd w składzie:

1. ....
2. ....

zwaną w dalszej części umowy „Wspólnotą”

a

**AVENTE Zarządzanie Nieruchomościami Robert Koćwin** z siedzibą w Zabrze przy ul. Wolności 262/418  
NIP 949-143-92-98 REGON 152070758  
reprezentowanym przez :

Robert Koćwin - właściciel

zwanym dalej ”Zarządcą”  
o następującej treści:

§ 1

1. Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość wspólna posiada księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zabrzu o numerze ..... i składa się z działki gruntu nr ..... oraz budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>.
2. Zarządca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania.
3. Wspólnota zastrzega sobie prawo do uczestniczenia w procesie zawierania umów cywilno-prawnych.

§ 2

Wspólnota z dniem 01.04.2022. zleca Zarządcy a Zarządca przyjmuje do wykonania wszelkie czynności nie przekraczające zakresu zwykłego zarządu, niezbędne do prawidłowego i zgodnego z prawem funkcjonowania nieruchomości,

a w szczególności :

1. Prowadzenie ”Spisu lokali, właścicieli lokali wraz z przypadającymi im udziałami w nieruchomości wspólnej oraz najemców w lokalach nie wyodrębnionych”.
2. Prowadzenie Książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy Prawa budowlanego.
3. Wykonywanie, zgodnie z wymogami Prawa budowlanego, kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne.
4. Utrzymanie w porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości określonego w § 1 pkt 1 umowy (terenu nieruchomości zabudowanej wraz z przyległym do niej terenem zielonym), chodnika przed nieruchomością i innych terenów, jeżeli taki obowiązek wynika z zawartych umów lub z postanowień ustaw.
5. Zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, zimnej wody , odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
6. Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej usług kominiarskich i innych usług związanych z prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej (domofon, antena zbiorcza).
7. Zapewnienie wykonywania bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności przeprowadzanie konserwacji budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych w które jest wyposażona nieruchomość, umożliwiającą właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, wody , gazu, domofonu, anteny zbiorczej, instalacji odgromowej, przewodów spalinowych, przewodów wentylacyjnych i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.
8. Zapewnienie usuwania awarii i ich skutków w nieruchomości wspólnej
9. Ubezpieczenie nieruchomości wspólnej od zdarzeń losowych , a Wspólnoty od odpowiedzialności cywilnej
10. Utrzymywanie pogotowia awaryjnego
11. Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.
12. Wyszukiwanie usługodawców, negocjowanie cen i warunków umów oraz ich zawieranie na usługi związane z realizacją zadań wymienionych w § 2 pkt. 1 -11, merytoryczną kontrolę faktur wystawianych przez

- usługodawców, kontrolę wykonania umów przez usługodawców oraz zmienianie i rozwiązywanie dotychczasowych umów w przypadkach gospodarczo uzasadnionych.
13. Obsługa zebrań właścicieli lokali wraz z prowadzeniem głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów (zawiadamianie o zebraniach, powiadamianie właścicieli o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie, obsługa notarialna, itp.)
  14. Przygotowanie projektów rocznego planu gospodarczego (planu rzeczowo -finansowego), w tym przychodów i wydatków Funduszu remontowego.
  15. Przygotowanie projektów rocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością wspólną, w tym z wykonania rocznego planu gospodarczego.
  16. Sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego, najpóźniej na 7 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego.
  17. Prowadzenie obsługi rachunków bankowych Wspólnoty w tym realizacja przelewów, pobieranie wyciągów, zakładanie i likwidacja rachunków, zakładanie i likwidacja lokat bankowych, nadawanie uprawnień, tworzenie schematów.
  18. Naliczanie, 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.
  19. Kontrolowanie terminów wpłat, a w przypadku opóźnień w zapłacie naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odsetki naliczane będą wg zasad określonych w Uchwale właścicieli lokali.
  20. Wynajmowanie pomieszczeń w nieruchomości wspólnej w zamian za uzyskanie na rzecz Wspólnoty pożytków. Wynajem może nastąpić wyłącznie na podstawie Uchwały Wspólnoty.
  21. Wydawanie zaświadczeń lub poświadczanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub pomocy społecznej.
  22. Zapewnienie właścicielom informacji o sytuacji Wspólnoty oraz dostępu do jej dokumentów.
  23. Powiadamianie właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat związanych z dostawami mediów oraz usług dla nieruchomości.
  24. Sporządzanie protokołów szkód i utrzymywanie w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi.
  25. Gromadzenie, przechowywanie i ochrona dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo – księgowej, technicznej i prawnej.
  26. Prowadzenie rejestru Uchwał właścicieli lokali i dokumentacji z zebrań Wspólnoty.
  27. Reprezentacja Wspólnoty na zewnątrz w tym przed Sądami, Organami administracji publicznej, Urzędem Skarbowym (składanie deklaracji, zgłoszeń, korekt, odprowadzanie składek), Zakładem Ubezpieczeń Społecznych (składanie deklaracji, zgłoszeń, korekt, odprowadzanie składek)

### § 3

1. Zarządca jest uprawniony do przeprowadzania remontów lub modernizacji budynku na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego Uchwałą właścicieli lokali. Postanowienie to nie dotyczy stanów wyższej konieczności.
2. W razie stanu wyższej konieczności, w tym awarii której skutki mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia oraz których skutki mogłyby narazić mieszkańców lub majątek wspólnoty na większe straty zarządca samodzielnie podejmuje działania, aby usunąć awarię i jej skutki, finansując je ze środków Wspólnoty, o czym niezwłocznie informuje Zarząd Wspólnoty.

### § 4

Zarządca zobowiązuje się do przejęcia nieruchomości na podstawie "protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej" określającego :

- stan techniczny nieruchomości wspólnej,
- stan prawny nieruchomości wspólnej i lokali,
- stan zobowiązań i należności Wspólnoty,
- spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,
- stan posiadanej dokumentacji technicznej

### § 5

Zarządca przygotowuje projekty uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a w szczególności :

1. Uchwalania rocznego planu gospodarczego.
2. Ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością.
3. Uchwalania umowy (statutu) Wspólnoty.
4. Ustalenia wynagrodzenia Zarządcy.
5. Udzielenia Zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.
6. Zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

7. Udzielania zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej.
8. Ustalania zasad pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów.
9. Ustalenia części kosztów eksploatacji służących zarówno do użytku wspólnego jak i poszczególnych właścicieli.
10. Wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 Ustawy o Własności lokali.
11. Innych decyzji zastrzeżonych do kompetencji właścicieli lokali na mocy przepisów prawa.

#### § 6

1. Ustala się, że miesięczne wynagrodzenie Zarządcy wynosi: .....zł
2. Zarządca jest zobowiązany do pobierania miesięcznych zaliczek na koszty zarządzania i na wyodrębniony Fundusz Remontowy w wysokości ustalonej w Uchwale właścicieli lokali.
3. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca chyba, że właściciele ustalą inaczej odrębnej uchwale.
4. Koszty zarządu nieruchomością wspólną za rok kalendarzowy (okres rozliczeniowy) ustalane są na podstawie faktycznie poniesionych wydatków i rozliczane metodą rozliczeń indywidualnych z poszczególnymi właścicielami, odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Rozliczenie określone w § 6 pkt. 4 następuje w formie pisemnej po przyjęciu przez Zebranie Właścicieli rocznego sprawozdania finansowego
6. Strony ustalają, że zarządca w przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za centralne ogrzewanie, zimną wodę, energię elektryczną, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków oraz za inne usługi wpływające na wysokość miesięcznej zaliczki utrzymania lokalu, może dokonać zmiany wysokości opłat (po wcześniejszym uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty - dot. zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów energii cieplnej), nie dotyczy zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (wymagana uchwała)

#### § 7

1. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele ponoszą pełne wydatki związane z utrzymaniem własnych lokali, jak np. opłaty za wodę, energię cieplną, gaz, odprowadzanie ścieków, antenę zbiorczą, wywóz śmieci itp.
2. Właściciel zobowiązany jest poinformować Zarządcę o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość ponoszonych opłat.

#### § 8

1. Każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, nie uchybia to jednak postanowieniom dotyczącym obowiązków Wspólnoty i Zarządcy.
2. Zarządca ma obowiązek udostępniania właścicielom lokali (do wglądu – bez obowiązku kopiowania dokumentów) na każde ich żądanie wszelkich informacji dot. spraw wspólnoty mieszkaniowej m.in.: faktur, uchwał, korespondencji, dokumentacji technicznej, umów itp.

#### § 9

1. Uchwały właścicieli są podejmowane albo na zebraniu Wspólnoty, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę. Uchwała może być również wynikiem głosów zebranych częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.
2. Zarządca jest uprawniony do prowadzenia głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów
3. Zarządca w porozumieniu z Zarządem wspólnoty jest zobowiązany do zwołania zebrania lub przeprowadzenia głosowania uchwał na wniosek właścicieli dysponujących łącznie 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 10

Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Wspólnoty (obowiązek posiadanie polisy OC) za działania i zaniechania własne oraz działania osób, za pomocą, których zobowiązania wykonuje, według zasad ogólnych Kodeksu Cywilnego.

#### § 11

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony od dnia 01.04.2022
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy bez podawania przyczyn z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia
3. Wszelkie zmiany umowy wraz z jej wypowiedzeniem w części lub całości wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności

## § 12

Niniejsza umowa odnosi skutek w stosunku do wszystkich kolejnych nabywców lokali w nieruchomości.

## § 13

Po wypowiedzeniu umowy i zakończeniu sprawowania zarządu oraz wyborze nowego Zarządcy ustępujący Zarządca zobowiązany jest do :

- Niezwłocznego wydania majątku wspólnoty oraz dokumentacji dotyczącej nieruchomości i spraw wspólnoty – w tym dokumentacji technicznej, prawnej i finansowej Zarządowi Wspólnoty lub osobom przez zarząd do tego upoważnionym.
- Przedłożenia w terminie 1 miesiąca sprawozdania z dotychczasowego wykonania planu gospodarczego oraz wyciągu z konta bankowego.
- Nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy należy do właścicieli lokali.

## § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali, Ustawy o rachunkowości, Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 15

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

## § 16

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

Wspólnota:

Zarządca :